Supriyadi Amir | re! Media Service

Cara Mudah Membeli Rumah Idaman untuk Pasangan Muda

- MEMILIH RUMAH IDAMAN & FURNITURE YANG AMAN & TEPAT
- ASPEK LEGALITAS & KPR
- KIAT NEGOSIASI DENGAN PENJUAL

Cara Mudah Membeli Rumah Idaman untuk Pasangan Muda

Supriyadi Amir
re! Media service

Penerbit ANDI Yogyakarta

Cara Mudah Membeli Rumah Idaman untuk Pasangan Muda
Oleh: Supriyadi Amir & re!Media Service

Editor : Theresia Arie P.
Setting : Binudi
Desain Cover : dan_dut
Korektor : Silvester Erwin

Penerbit: C.V ANDI OFFSET (Penerbit ANDI)
Jl. Beo 38-40, Telp. (0274) 561881 (Hunting), Fax. (0274) 588282 Yogyakarta 55281

Percetakan: ANDI OFFSET
Jl. Beo 38-40, Telp. (0274) 561881 (Hunting), Fax. (0274) 588282 Yogyakarta 55281

Perpustakaan Nasional: Katalog dalam Terbitan (KDT)

Amir, Supriyadi
Cara Mudah Membeli Rumah Idaman untuk Pasangan Muda/
Supriyadi Amir & re!Media Service;
– **Ed. I.** – Yogyakarta: ANDI,
23 22 21 20 19 18 17 16 15 14
vi + 178 hlm.; 16 x 23 Cm.
10 9 8 7 6 5 4 3 2 1
ISBN: 978 – 979 – 29 – 4434 – 1
I. Judul
1. Business
DDC'21 : 650.1

Kata Pengantar

Mempunyai rumah sendiri adalah dambaan banyak orang, terutama bagi mereka yang sudah berkeluarga. Begitu banyak orang yang hendak memiliki rumah dengan cara menabung selama bertahun-tahun, ada pula yang menempuh cara singkat dengan meminjam lewat pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dari bank.

Akan tetapi, proses memilih dan membeli rumah tidak segampang yang dikira. Tanpa pengetahuan yang cukup dan informasi yang memadai, rumah yang Anda beli akan menjadi lebih mahal karena Anda merasa tidak puas, bahkan bisa saja Anda sudah banyak mengeluarkan uang tapi rumah yang Anda idamkan urung untuk Anda miliki.

Tidak sedikit, orang yang membeli rumah merasa tertipu ketika menjalani proses memilih dan pembelian. Tidak jarang kasus-kasus penipuan yang merugikan konsumen mencuat ke media massa yang korbannya mengalami kerugian puluhan bahkan ratusan juta rupiah.

Bagi orang yang baru pertama kali akan membeli rumah, proses memilih, membeli mengurus legalitas, dan lain-lain memang cukup rumit. Tapi bila kita memiliki pengetahuan yang cukup, proses memiliki rumah idaman tersebut tidaklah rumit.

Untuk itulah buku ini disusun, agar dapat membantu banyak orang dalam mendapatkan rumah idaman mereka dengan aman dan tepat. Buku ini akan memandu pembacanya, tentang apa saja tahapan yang harus diperhatikan untuk mendapatkan sebuah rumah, informasi penting tentang aspek legal, tentang KPR, bagaimana bernegosiasi dengan penjual, sampai bagaimana memilih *furniture* yang tepat untuk ruangan di rumah idaman Anda.

Semoga buku ini banyak memberikan manfaat bagi banyak orang untuk mendapatkan rumah idaman mereka.

Selamat membaca!

Daftar Isi

Bab 1

Rumah Sebagai Kebutuhan

A. Filosofi Rumah

Menurut Abraham Maslow dengan teori Piramidanya, sesudah kebutuhan pangan dan sandang terpenuhi, kebutuhan yang harus dipenuhi selanjutnya adalah kebutuhan keselamatan dan keamanan. Keselamatan yang dimaksud adalah kebutuhan tempat tinggal atau rumah.

Rumah merupakan suatu bangunan yang dijadikan tempat tinggal manusia selama jangka waktu tertentu, fungsinya seperti yang dimaksud Abraham Maslow: memberi perlindungan keselamatan kita dari panasnya matahari, hu-

oleh alam lainnya. Rumah juga bisa memberikan kita rasa aman dari gangguan manusia jahat ataupun gangguan hewan-hewan buas.

Di dalam rumah pula segala aktivitas kehidupan kita dilakukan seperti makan, tidur, belajar, berkumpul bersama keluarga sampai berkembangnya keturunan kita pun dilakukan di dalam rumah. Singkat kata, rumah merupakan bagian yang tak terpisahkan dari kehidupan kita di dunia ini.

Memiliki rumah menjadi sebuah kebutuhan yang harus dimiliki setelah makan (pangan) dan pakaian (sandang). Rumah menjadi kebutuhan yang wajib dimiliki, kegagalan memilikinya menjadikan orang-orang akan tinggal di jalanan, emperan toko, kolong jembatan. Karena tidak mungkin lagi manusia tinggal di dalam gua seperti zaman dulu.

Menurut *Real Estate* Indonesia (REI), kebutuhan rumah di Indonesia setidaknya setiap tahun menyentuh angka 2,6 juta unit. Hal ini didorong oleh pertumbuhan penduduk, perbaikan rumah rusak, dan *backlod* atau kekurangan rumah. Jumlah penduduk Indonesia saat ini kurang lebih 241 juta jiwa dengan angka pertumbuhan penduduk 1,3% per tahun. Jumlah rata-rata orang per kepala keluarga (KK) lebih kurang 4,3 jiwa. Dengan perhitungan jumlah kebutuhan rumah 241 juta x 1,3% = 4,3 juta. Dengan demikian, setiap tahunnya dibutuhkan 728.604 unit rumah per tahun atau jika dibulatkan menjadi 729 ribu unit per tahun.

B. Pilih Mencicil atau Tetap Tinggal di Pondok Mertua Indah

Bagi Anda yang merencanakan akan menikah, tinggal di manakah setelah Anda menikah? Sering kali kita mendapatkan pertanyaan seperti itu. Mungkin Anda bisa menjawab: bisa tinggal di rumah mertua, kontrak, atau barangkali sudah punya rumah sendiri? Itu akan jauh lebih baik. Tidak sedikit orang yang akan menikah siap untuk berpisah dengan orang tua atau sebaliknya, orang tua yang belum mau berpisah dengan anaknya. Alasan lainnya, tinggal di rumah orang tua atau tinggal di mertua karena ekonomi yang belum cukup stabil untuk mandiri.

Sebagai pasangan yang baru menikah, sepantasnyalah secara lahir dan batin mampu mandiri. Termasuk di dalamnya hidup mandiri dan memiliki rumah milik sendiri, atau minimal mandiri sementara dengan menyewa rumah. Keluarga yang ideal adalah saat suami sudah mampu untuk memberikan kebutuhan rumah tinggal untuk keluarga barunya (anak dan istrinya).

Tinggal dalam waktu yang cukup lama di "pondok mertua indah", sedikit banyak akan menimbulkan masalah. Akan muncul percikan masalah-masalah yang jika tidak cukup bijaksana menyikapinya, akan menjadi api masalah yang besar yang menerpa rumah tangga. Tidak sedikit ikatan perkawinan harus kandas di tengah jalan, hanya disebabkan terlalu lama tinggal di pondok mertua indah.

Apabila ayah dan ibu mertua masih hidup ditambah kakak dan adik ipar yang masih tinggal serumah, nantinya akan mengundang berbagai masalah. Masalah tersebut dapat berasal dari hal sederhana dan sepele, misalnya rebutan waktu mandi, rebutan makanan, selera masakan yang berbeda, privasi yang terganggu, terganggunya kenyamanan intim berdua, sampai soal tayangan TV. Masalah-masalah tersebut dapat saja memancing kekesalan. Belum lagi perbedaan karakter dan sifat di antara penghuni rumah. Harga diri Anda sebagai seorang suami yang bertanggung jawab akan tidak dihargai sama sekali.

Terlalu lama tinggal di ketiak orang tua juga berdampak kurang baik terhadap pembentukan mental dan pribadi mandiri. Menjadikan keluarga benalu dan bermental anak-anak terus-menerus sampai orang tua meninggal dunia atau bahkan sampai Anda tua. Kurang memahami peranan dan tugas serta tanggung jawabnya sebagai seorang kepala rumah tangga, atau sebagai ibu rumah tangga yang bertanggung jawab dengan pendidikan anak-anaknya.

Idealnya, bagi yang baru menikah, sesudah menikah 2 atau 3 bulan sebaiknya suami memboyong isteri tercintanya menempati sebuah rumah tinggal yang terpisah dari kedua pihak ibu dan bapak mertua ataupun orang tua sendiri. Terkecuali, ada pertimbangan-pertimbangan lain yang khusus bagi keluarga, misalnya istri merupakan anak tunggal, salah satu orang tua sudah meninggal sehingga tidak ada yang mengurusi, dan pengecualian-pengecualian lain yang membutuhkan pemakluman. Namun, idealnya sebuah keluarga yang baik dan ingin mandiri setelah menikah selanjutnya menempati rumah yang didapatkan berdua.

Oleh sebab itu, tinggalkan rumah orang tua jika tidak ada alasan khusus untuk tinggal berlama-lama. Carilah rumah kontrakan jika memang belum mampu untuk membeli atau membangun rumah. Kemandirian, kedewasaan, dan kemampuan bertanggung jawab akan terbentuk dan Anda telah mengalami proses pembelajaran menjadi manusia dewasa seutuhnya tanpa disadari. Anda menjadi manusia yang tangguh, sabar, berpikir dewasa, dan bijaksana dalam mengarungi kehidupan berkeluarga.

Makna perjuangan hidup adalah ketika Anda terlepas dari dekapan orang tua secara fisik dan mental. Keterlepasan tersebut akan menjadikan hidup Anda lebih bermakna dan berkualitas. Anda selanjutnya akan lebih mampu menikmati dan menghargai makna hidup bersama dengan orang yang Anda sayangi dan cintai. Hidup dengan istri atau suami tercinta.

C. Penyebab Tidak Terwujudnya Memiliki Rumah Idaman

Memiliki rumah merupakan kebanggaan diri. Tanpa adanya rumah, Anda akan kepanasan, kedinginan, dan selalu diliputi rasa bersalah karena tidak mampu memilikinya. Bahkan, ada perasaan bersalah karena tidak berani untuk memikirkannya. Berbagai alasan yang dikemukakan, "*bagaimana mau beli rumah, gaji saja masih pas-pasan buat dapur sebulan juga sudah habis*". Pernyataan seperti ini banyak disampaikan. Padahal di luar sana, telah banyak orang memiliki rumah lebih dari satu. Bahkan dengan kondisi yang lebih sulit dari Anda. Banyak alasan

mengapa banyak orang belum memiliki rumah, yaitu:

1. **Rumah Itu Mahal**

   Ada berbagai hal yang menyebabkan mahal tidaknya harga sebuah rumah. Bentuk desain rumah mungkin saja sama, tapi harga jualnya sering kali berbeda. Lokasi merupakan pertimbangan pertama dalam menentukan harga jual. Lokasi pinggir jalan dipandang sebagai lokasi strategis untuk tempat bisnis, sehingga harga rumah di pinggir jalan utama, jauh lebih mahal dibandingkan harga rumah di dalam gang atau kawasan perumahan.

   Harga pasaran tanah juga sangat memengaruhi nilai jual sebuah rumah. Di kota-kota besar terlebih lagi di Jakarta, harga tanah sudah jutaan rupiah per meternya. Sementara di wilayah pelosok Indonesia, satu juta rupiah bisa membeli tanah seluas satu hektar. Hal ini karena faktor *supply-demand* yang diciptakan sendiri oleh pasar.

   Lantas, apakah harga rumah yang mahal menghalangi Anda untuk memiliki sebuah rumah? Rumah yang mahal pasti memiliki banyak kelebihan antara lain dekat dengan pusat-pusat keramaian seperti pusat perbelanjaan, supermarket, perkantoran, kampus, rumah sakit, sekolah, tempat hiburan, atau jalan tol.

   Tinggal di lokasi strategis merupakan idaman setiap orang. Namun rumah idaman seperti itu tentunya mahal harganya. Anda masih dapat memilikinya dengan pembiayaan dari bank. Pertanyaannya apakah Anda akan menerima atau menolak pembiayaan dari bank?

2. **Takut Tidak Bisa Mencicil**

   Ketakutan tidak bisa mencicil sering dialami oleh banyak orang. Sebenarnya ketakutan itu muncul karena mereka sendiri yang menciptakannya. Mereka memenuhi pikiran mereka dengan perhitungan-perhitungan yang rumit seperti bagaimana kalau seandainya tidak bisa bayar cicilan, bagaimana kalau di-PHK, bagaimana kalau usaha saya bangkrut, dan berbagai macam ketakutan lainnya.

   Belum juga dimulai, sudah memikirkan hal-hal yang rumit dan sulit. Padahal dalam agama kita, Tuhan mengajarkan bahwa ia akan memberikan kemudahan bagi hambanya yang bersungguh-sungguh dalam berusaha. Itulah sebab mengapa manusia diberikan akal dan pikiran untuk terus mencari jalan keluar.

   Jika Anda berhasil memiliki rumah dengan cara yang benar, pastilah Anda ketagihan untuk mengulanginya, atau paling tidak membagikan pengalaman tersebut kepada orang lain. Oleh sebab itu, hilangkan rasa takut dan kekhawatiran dalam pikiran Anda.

3. **Mental *Block* Sudah Tertanam Dalam Sejak Kecil**

   Banyak orang Indonesia menderita sindrom ini. Takut perubahan, takut risiko, dan selalu main aman (*safety player*). Uniknya lagi, selalu memiliki alasan yang bagus untuk tidak melakukan apa-apa (*doing nothing*).

   Motivator hebat sekalipun akan kesulitan bila menghadapi orang-orang seperti ini. Karena sifat *mental block* yang telah

tertanam dengan kuat dalam alam bawah sadarnya. Selama ini, untuk membangkitkan keinginan ini para motivator memulainya dengan mimpi (*dream*). Selanjutnya wujudkan mimpi tersebut menjadi kenyataan dengan memiliki sebuah rumah idaman. Pertanyaannya kapan memulainya? Jawabnya sekarang juga!

Halangan terbesar adalah masih kuatnya larangan jangan mendekati utang. Padahal, jika kita mau sedikit memperhatikan, orang terkaya di Indonesia dan termasuk orang terkaya di dunia sekalipun kesuksesannya dibangun dari utang. Tentu saja dengan utang yang baik, bukan utang buruk yang digunakan hanya untuk kebutuhan konsumtif.

4. **Bersikap Anti Bank**

Dahulu kala, bank adalah sebuah lembaga yang sombong. Bahkan di kantor bank itu sendiri, bangku sang bankir begitu megah dan posisi duduknya lebih tinggi. Sementara bangku para peminjam, jauh lebih kecil dan rendah.

Tampak sekali bahwa begitu berkuasanya para bankir kepada para peminjam, setidaknya bila dilihat dari posisi tempat duduknya tersebut. Keangkuhan ini akhirnya dibalas para peminjam dengan kesombongan lainnya. Para peminjam enggan untuk meminjam ke bank yang sombong dan juga enggan untuk menyimpan dananya di bank tersebut, sehingga bank-bank pada masa itu nyaris bangkrut. Dalam perjalanan waktu, akhirnya bangku para bankir dan peminjam berada pada posisi yang setara.

Bank bukanlah sesuatu yang harus dijauhi, justru harus didekati. Tak kenal maka tak sayang. Ikuti apa yang menjadi permintaan bank. Jika bank menginginkan persyaratan kredit yang lengkap, lengkapilah apa saja syarat-syarat yang diminta oleh pihak bank, misalnya dokumen-dokumen yang mendukung kelangsungan usaha Anda dan bersikaplah sopan dan ramah terhadap pegawai bank yang melayani Anda tersebut.

Kekhawatiran lain seperti dikejar-kejar *debt collector* akan hilang, apabila Anda jujur mengatakan kepada bank bahwa usaha Anda sedang menurun. Itikad baik akan membuat bank memberikan opsi pilihan dalam pembayaran utang-utang Anda nantinya. Seperti penambahan modal baru, atau pemanjangan masa kredit (tenor) sehingga cicilan semakin ringan, atau pelunasan dipercepat dengan menjual aset yang Anda miliki dengan cara Anda sendiri yang menjual rumah tersebut, dan cara-cara kooperatif lainnya.

5. **Tidak Punya Modal untuk Bayar DP**

Pada dasarnya, pembelian rumah bisa dilakukan dengan dua cara, yaitu membeli secara tunai (*cash*) atau membeli secara kredit. Jika Anda membeli secara tunai, Anda harus memiliki uang yang minimal setara dengan harga rumah yang Anda idamkan. Ini belum termasuk biaya-biaya seperti pajak, biaya notaris, atau mungkin biaya renovasi. Sebut saja harga rumah yang Anda inginkan 200 juta (bangunan berikut tanahnya). Anda dapat membeli rumah tersebut secara tunai bila Anda memiliki uang tunai sebesar Rp200 juta (belum termasuk biaya-biaya).

Masalahnya akan berbeda bila Anda membeli secara kredit, dikarenakan Anda tidak memiliki uang tunai sebanyak itu. Sebut saja Anda hanya memiliki uang tunai 30%-40%-nya. Solusinya adalah Anda datang ke bank untuk permohonan pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Biasanya bank tidak akan membiayai rumah Anda 100%. Mereka hanya akan membayari rumah Anda sekitar 70% saja, sisanya Anda yang harus membayarnya.

Apabila Anda memiliki uang tunai 30% tentu akan lebih baik. Anda tinggal melanjutkan proses selanjutnya, yaitu mengajukan permohonan KPR beserta persyaratan yang harus disiapkan. Permasalahannya adalah bagaimana jika tidak mempunyai uang muka yang 30% atau uang mukanya masih belum mencukupi 30%. Solusi paling konkret adalah Anda harus menabung terlebih dahulu dan tidak memaksakan diri untuk mengajukan Permohonan KPR saat ini. Poin pentingnya, bank hanya akan mencairkan permohonan kredit Anda jika Anda bersedia membayar sebesar 30% terlebih dahulu.

6. Mudah Patah Semangat

Anda pasti tahu Thomas Alfa Edison dan sudah tentu sangat mengenal mahakaryanya, yaitu tentang penemuan bola lampu. Untuk menemukan sebuah bola lampu yang dapat menyala seperti di rumah pada malam hari, Thomas Alfa Edison telah melakukan sejuta kali percobaan. Di mana sebanyak 999.000 kalinya adalah kegagalan.

Anda mungkin saja ditolak oleh bank dikarenakan dokumen Anda kurang lengkap. Mungkin saja Anda membeli rumah terlalu mahal atau barang kali Anda sudah kehabisan modal untuk mencari rumah idaman Anda. Bisa saja Anda dibenturkan dengan masalah uang yang belum mencukupi serta berbagai prolematika lainnya. Tapi hendaknya semua itu tidak menjadi penyurut langkah Anda untuk memiliki sebuah rumah idaman yang nantinya akan ditempati anak-anak, istri, dan orang-orang yang Anda cintai. Jangan mudah untuk menyerah, selalu ada jalan jika Anda bersungguh-sungguh.

Itulah sebagian sebab terhambatnya seseorang untuk memiliki sebuah rumah idaman. Apabila sebab-sebab tersebut sesuai dengan apa yang Anda rasakan saat ini, segeralah perbaiki. Anda sendiri mungkin sudah memiliki jawabannya.

Lebih baik mencicil daripada tetap tinggal di pondok mertua indah
Sumber: Dokumen Pribadi

Bab 2

Sebelum Mencari Rumah

A. Rumah yang Harus Dihindari

Membeli sebuah rumah memang selalu harus melibatkan banyak pertimbangan. Pertimbangan yang cukup penting salah satunya adalah pertimbangan lokasi. Setiap orang tentunya mengharapkan bangunan atau rumah yang sudah dibelinya itu bisa menjadi tempat tinggal untuk menetap hingga usia tua. Tentunya kita tidak ingin menyesal setelah membeli rumah tersebut. Lalu bagaimana mengetahui rumah-rumah apa saja yang harus dihindari? Berikut penjelasannya.

1. **Rumah yang Dekat Kuburan**
   Dari judulnya saja sudah pasti membuat kita geleng kepala. Banyak hal yang menyebabkan larangan membeli rumah dekat kuburan ini. Yang tidak bisa dibohongi adalah adanya rasa takut atau horor. Bagi orang yang rumahnya berada di dekat kuburan terkadang merasa biasa saja. Hanya saja persepsi sering kali mengalahkan rasionalitas dalam mengambil keputusan sebelum membeli rumah.
   Anda akan dengan mudah membeli rumah di dekat kuburan, tapi akan kesulitan ketika akan menjualnya kembali dan persepsi itu disetujui oleh bank. Bank akan menurunkan nilai rumah yang berdekatan dengan kuburan, apalagi jika bersebelahan langsung dengan kuburan.

2. **Dekat Rumah Ibadah**
   Jika Anda seorang yang rajin beribadah, membeli rumah dekat dengan masjid mungkin adalah suatu harapan yang dinantikan. Hanya saja, bila Anda berencana menjadikan rumah yang sudah Anda beli tersebut untuk usaha, rumah kos-kosan, atau kontrakan, keputusan Anda untuk membelinya harus dipikirkan lagi matang-matang.
   Mengapa demikian? Sederhana saja, ketika *adzan* tiba lewat pengeras suara di *speaker* atau *toa*, mungkin bagi Anda menimbulkan rasa tenang karena sudah diingatkan untuk segera menunaikan shalat. Tapi tidak demikian dengan para penghuni kos yang akan merasa terganggu tidurnya sehingga mereka tidak akan merasa betah. Ternyata untuk larangan ini, bank juga merespons dengan mengurangi nilai

rumah tersebut. Harga penilaian bank juga bisa lebih murah bila dibandingkan dengan rumah lainnya yang berada dalam lingkungan yang sama tetapi tidak bersebelahan langsung dengan masjid.

3. **Di Bawah Tiang Sutet**
   Tidak hanya dilarang membangun rumah di bawah *tower* atau tiang sutet, tapi juga diancam denda. Hal ini dikarenakan tanah tersebut merupakan milik negara. Hal lain yang tidak bisa diabaikan juga adalah soal kesehatan. Disinyalir tinggal di bawah sutet berdampak tidak bagus bagi kesehatan dikarenakan radiasi dari gelombang elektromagnetik yang begitu besar sehingga akan berpengaruh pada kesehatan. Terlebih membeli rumah yang persis dekat dengan *tower* atau tiang sutetnya. Jika suatu saat tiang ini roboh, pasti akan menimbulkan masalah bagi Anda yang tinggal di sana. Sama seperti dua larangan di atas, bank pun akan memberikan penilaian yang rendah jika Anda membeli rumah di bawah sutet. Banyak pula orang yang menghindarinya sehingga rumah akan sulit terjual, bila Anda berniat untuk menjualnya suatu saat kelak.

4. **Akses Jalan Masuk Gang**
   Apabila ada kejadian buruk terjadi, misalnya terjadi kebakaran rumah yang berada di dalam gang akan sulit dipadamkan karena pemadam kebakaran akan sulit lewat. Selain itu, rumah di dalam gang ini tidak memiliki nilai ekonomis yang bagus, bahkan rumah dengan surat-surat lengkap sekalipun

bank tidak menyukainya. Apabila Anda memiliki mobil, Anda akan direpotkan dengan urusan parkir. Belum lagi bila nanti ada tamu yang akan datang ke rumah Anda, mereka akan kesulitan mencarinya. Untuk itu daripada direpotkan dengan semua ketidaknyamanan ini, lebih baik mencari rumah yang akses jalannya lebih baik.

5. **Daerah Banjir**

Rumah yang berlangganan banjir biasanya tidak jauh dari sungai atau pinggir kali, cekungan, atau saluran air. Untuk daerah Jakarta, Anda perlu cermat betul karena 40 persen kawasan pemukiman Jakarta lebih rendah konturnya dari permukaan laut. Untuk wilayah Bandung, daerah selatan Bandung merupakan daerah berlangganan banjir. Kebanyakan para pemilik rumah yang daerahnya sering kebanjiran menjual rumahnya pada saat musim kemarau.

Cara lain untuk mendeteksi apakah rumah tersebut terkena banjir atau tidak adalah dengan melihat sisi tembok rumah tetangga, sekolah, atau fasilitas ibadah yang meninggalkan jejak banjir tahun lalu. Hal tersebut bisa menunjukkan daerah tersebut pernah banjir atau daerah banjir. Cara lain yang bisa Anda lakukan adalah bertanya kepada tetangga kanan-kiri atau tetangga jauh apakah daerah tersebut termasuk berlangganan banjir.

6. **Tanah dan Bangunan Belum Bersertifikat**

Rumah yang baik adalah rumah yang telah mempunyai dokumen kelengkapan secara lengkap dan benar. Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah bukti sah kepemilikan paling tinggi tingkatannya. Dengan status rumah SHM, sang pemilik dapat melakukan apa saja terhadap rumah miliknya tersebut sampai kapanpun. Boleh menjualnya kembali, boleh juga menghibahkannya, boleh memperuntukkannya untuk tempat tinggal atau tempat usaha, dan sebagainya.

Selain itu, kepemilikan lainnya yang dianjurkan adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). SHGB memiliki masa berlaku sendiri. Biasanya sekitar 25 tahun dan bisa diperpanjang lagi untuk waktu yang sama apabila periode kepemilikannya telah berakhir. Biaya pengurusan SHGB juga lebih murah dibandingkan dengan pengurusan SHM.

Kedua jenis kepemilikan di atas sangat dianjurkan bagi calon pembeli rumah. Bahkan bank akan menolak bila syarat kepemilikan rumah bukan SHM atau bukan SHGB. Misalnya, status tanah atau tanah tersebut masih berbentuk girik atau akta jual-beli (AJB) yang dikeluarkan pihak kelurahan atau pihak kecamatan. Hal ini disyaratkan bank untuk mengantisipasi seandainya rumah terpaksa disita dan harus dilelang cepat. Rumah yang tidak memiliki sertifikat seperti di atas akan sangat menyulitkan pemiliknya.

7. **Melebihi 2 Kali Harga NJOP**

Rumah yang terlalu mahal tidak dianjurkan untuk Anda beli karena kenaikan harganya tidak akan secepat bila Anda

membeli rumah yang harganya diskon. Oleh sebab itu, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tertulis di pajak Bumi Bangunan (PBB) bisa menjadi acuan bagi Anda untuk menilai sebuah rumah, apakah mahal atau tidak?

NJOP merupakan harga rumah yang dinilai oleh negara di mana harga NJOP menjadi patokan bagi pemilik rumah untuk membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) setiap tahunnya. Harga pasar rumah dalam sebuah kawasan biasanya lebih tinggi dari harga NJOP-nya. Biasanya berkisar hampir dua kalinya. Bahkan di beberapa daerah yang sangat strategis. harga pasar rumah biasa beberapa kali lipat dari nilai NJOP-nya. Hanya saja rata-rata, harganya tidak lebih dari dua kali nilai NJOP-nya.

Yang paling bagus jika Anda menemukan sebuah rumah yang dijual seharga nilai NJOP. Apalagi tidak termasuk dalam ciri-ciri rumah yang harus dihindari seperti enam contoh di atas, maka dapat dikatakan rumah tersebut cukup murah terlebih jika dijual di bawah harga NJOP.

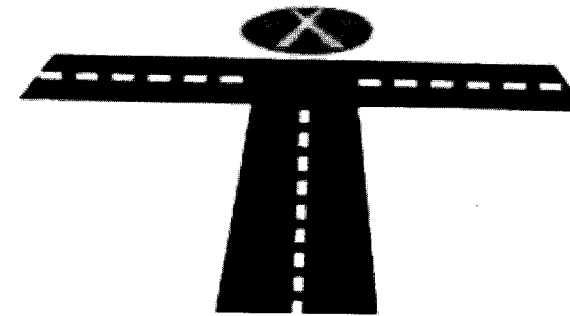
Ada saja penjual rumah yang tidak tahu harga pasaran tanah dan harga bangunan sehingga menjual rumahnya di bawah harga NJOP. Mungkin juga karena dia butuh uang (BU) cepat, mau pindah keluar negeri, atau untuk biaya berobat sehingga menjual rumahnya semurah mungkin agar cepat terjual.

Jangan pernah beli rumah lebih mahal dari harga pasaran-nya. Anda akan merasa dirugikan selama bertahun-tahun. Walaupun hati Anda sangat menyukai rumah tersebut, sebaiknya jangan terburu-buru memutuskan.

8. **Posisi Tusuk Sate**

   Kebanyakan rumah yang berdiri tusuk sate juga mengalami kesulitan dalam menjualnya (jika suatu hari nanti Anda akan menjualnya kembali), entah dikarenakan pengaruh oleh ilmu *fengshui* atau yang lainnya. Meskipun ada saja yang mau membelinya, sebaiknya Anda menghindari rumah dengan posisi seperti ini walaupun harganya murah.

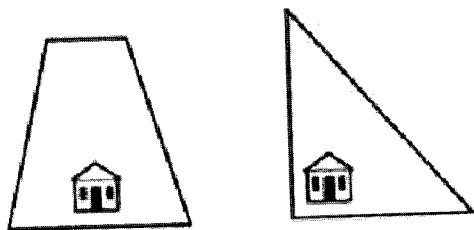
Rumah tusuk sate

Sumber: *http://desainrumahminimalis1.com/agar-posisi-rumah-tusuk-sate-bawa-hoki/*

9. **Hindari Rumah Menghadap ke Barat**

   Indonesia adalah negara yang berada di lintasan khatulistiwa dan merupakan negara tropis. Matahari selalu hadir menyinari bumi Indonesia dari pagi hingga sore. Mengingat hal tersebut, dalam membuat *site plan,* sebaiknya Anda menghindari rumah yang menghadap ke barat. Berdasarkan pengalaman, rumah yang menghadap ke barat akan sulit terjual (jika suatu hari nanti Anda akan menjualnya kembali) karena panas matahari pada siang dan sore hari menerpa rumah terus-menerus mengakibatkan rumah menjadi panas.

10. **Bentuk Tanah Belakang Lebih Kecil**

Inipun berkaitan dengan ilmu *fengshui,* percaya atau tidak dikembalikan kepada Anda pribadi. Konon katanya, rumah yang memiliki lebar depan lebih luas dibandingkan lebar belakang, rezeki yang diterima pemilik rumah akan lebih cepat menguap. Tapi sekali lagi, mungkin memang ada baiknya Anda menghindari membeli rumah dengan bentuk tanah seperti ini.

Tanah kecil belakang
http://blackarsitek.blogspot.com/2011/09/12-pedoman-feng-shui-dalam-membeli.html

B. Cermat Sebelum Membeli

Ada beberapa langkah mudah untuk Anda meneliti sebuah rumah sebelum Anda memutuskan untuk membeli. Berikut langkah-langkah tersebut:

1. **Survei Lokasi**

Hal yang tidak kalah penting adalah pemilihan lokasi. Lokasi merupakan hal utama yang wajib Anda perhatikan. Pilihlah lokasi yang mudah diakses oleh sarana transportasi, lingkungan sekitar rumah yang aman dan nyaman, serta jarak antara rumah dengan tempat aktivitas Anda juga

keluarga tidak terlalu jauh. Selain itu, pastikan juga lokasi rumah tidak terlalu jauh dengan sarana rumah sakit, pasar, sekolah, dan sebagainya. Dengan kata lain, rumah yang strategis membantu meningkatkan nilai jual rumah Anda nantinya bila pada waktu yang akan datang Anda hendak menjualnya kembali.

2. **Telitilah Kualitas Bangunan dan Tata Letaknya**

Faktor bangunan mencakup luas tanah berikut bangunannya, unsur-unsur bahan yang dipakai, desain, serta tata letak bangunan. Unsur lain yang harus diperhatikan berikutnya adalah pondasi, struktur bangunan, atap bangunan, dinding bangunan, jendela, lantai, langit-langit, instalasi kabel listrik, instalasi kabel telepon, instalasi AC, *water heater*, dan air.

Untuk pilihan membeli rumah dari *developer*, melihat-lihat calon bangunan yang akan Anda beli adalah langkah tepat. Hal ini berguna bagi Anda yang menginginkan spesifikasi bangunan seperti yang diharapkan. Jika Anda sudah menemukannya, Anda dapat mengamati kualitas rumah yang sudah atau sedang dibangun.

Teliti dengan baik spesifikasi bangunan yang digunakan. Seperti dinding, apakah menggunakan batu merah atau batako, diplester atau tidak, dicat atau tidak, dinding pembatas dengan tetangga, hingga bahan kayu yang digunakan untuk kusen jendela dan pintu (menggunakan panel atau tripleks). Perhatikan pula pembagian ruangan, kloset yang digunakan di WC (jongkok atau duduk), dan garasi. Ketahui daya listrik yang digunakan, sumber air menggunakan PDAM atau

jetpump, dan sebagainya. Spesifikasi rumah juga sangat tergantung dari pengembang yang mendirikannya. Oleh sebab itu, ketahui mana pengembang rumah yang memiliki reputasi bagus. Perhatikan pula surat-surat atau akta perjanjian jual-beli yang dapat dipertanggungjawabkan.

3. **Harga**

Soal harga, memang sangat relatif, tergantung dari kemampuan dan kebutuhan Anda untuk membelinya. Harga rumah di pinggir jalan dengan harga rumah yang masuk gang, pastinya berbeda. Harga rumah di kawasan perumahan yang lengkap fasilitas umum dan fasilitas sosialnya dan dekat dengan pusat kota, tentunya akan lebih mahal berkali-kali lipat daripada kawasan perumahan yang fasilitas umum dan sosialnya ala kadarnya serta jauh dari pusat kota.

Untuk urusan harga ini Anda sendiri yang mengetahui kemampuan beli Anda, jangan memaksakan untuk membeli rumah yang jauh dari kemampuan ekonomi Anda bila tidak ingin bermasalah dengan keuangan Anda nantinya.

Pastikan Anda berada dalam situasi finansial yang tepat sebelum mengambil keputusan penting ini. Bila Anda menggunakan KPR, ukur pula kemampuan Anda dalam menyiapkan *DP* sekitar 30%. Jika belum mampu, sebaiknya pertimbangkan apakah saat ini waktu yang pas atau harus menunda dahulu.

4. **Prospek ke Depan**

Apabila Anda memutuskan membeli rumah di suatu kawasan tertentu, sesungguhnya Anda juga telah melakukan investasi di kawasan tersebut. Prospek perkembangan nilai investasi rumah perlu diperhatikan secara cermat. Prospek akan baik jika Anda membeli rumah di suatu wilayah atau kawasan yang ke depannya akan berkembang sesuai dengan pertumbuhan kota. Yang perlu Anda perhatikan adalah membeli rumah di lahan yang sedang bermasalah atau sengketa, daerah yang sering dilanda banjir, kawasan dengan bahaya longsor setiap saat, atau di lokasi yang akan dikenai penggusuran oleh sebab perkembangan tata kota dan sebagainya.

5. **Nilai Investasi**

Langkah ini sebenarnya banyak dijadikan pertimbangan bagi sebagian orang yang bertujuan bukan untuk dihuni sendiri, melainkan juga untuk investasi, yakni disewakan atau ada rencana untuk dijual kembali. Sebagai pedoman investasi. Bagi rumah yang akan disewakan *yield value* yang dapat diperoleh 3-5% per tahun dan potensi *capital gain* jika dijual sekitar 10%-20%. Lokasi perumahan yang masih dalam tahap pengembangan dan berprospek, *capital gain*-nya hingga 25%.

C. Membeli Rumah yang Hemat

Ada beberapa cara bagaimana membeli rumah yang tidak harus menguras semua tabungan Anda, berikut penjelasannya:

1. **Hitung Kemampuan Keuangan Anda**

   Cara sederhana untuk menghitung kemampuan finansial Anda, yakni:

   - Hitung *Credit Power* Anda (kemampuan mencicil Anda)

     Sederhananya, misalnya saja rumah itu akan dibeli dengan bantuan pembiayaan KPR, baik itu membeli rumah baru dari pihak pengembang ataupun rumah bekas *(second).* Cicilan biasanya sebesar 1/3 gaji, walaupun ada juga bank yang berani memberikan pembiayaan mencapai 50% dari gaji. Berikut ini contoh hitungan dengan bunga 15% dengan jangka waktu cicilan 15 tahun:

     - 100 juta, cicilan 1,5 juta/bulan, income 5 juta
     - 150 juta, cicilan 2,1 juta/bulan, income 7 juta
     - 200 juta, cicilan 2,7 juta/bulan, income 8 juta

   - Hitung *Buying Power* (Kemampuan Membeli Rumah) Anda

     Bank umumnya hanya akan mendanai maksimal 80% dari harga rumah, sehingga kita harus mencari 20% sisanya. Seperti contoh di atas, *buying power* kita adalah 80 juta. Uang 80 juta adalah 80%-nya sehingga harga rumah maksimal yang dapat kita miliki adalah sekitar 100 juta, berarti *DP* atau uang muka sebesar 20 juta.

     Anda perlu mengingat rumus berikut ini, *buying power* = *DP* + administrasi. Dalam kasus di atas, maka *first payment*-nya adalah 20 juta + 5 juta (5% dari harga rumah biasanya untuk keperluan administrasi). Sehingga total uang yang harus Anda siapkan berkisar 25 jutaan.

2. **Menentukan pilihan rumah idaman**

   Setelah menentukan di mana posisi kemampuan keuangan Anda, barulah Anda mulai beraksi berburu rumah yang cocok untuk Anda dan keluarga kecil Anda tercinta. Untuk menentukan pilihan ini, ada dua pilihan yang bisa Anda perhatikan dahulu antara lain:

   - Membeli rumah baru dari *developer*

     Membeli rumah baru dari pihak pengembang atau *developer* hitungannya lebih mudah. Rumah baru jauh lebih praktis karena kita tinggal menempati saja, namun masalahnya pilihannya sering kali sangat terbatas. Kebanyakan *developer* menjual perumahannya masih dalam bentuk *indent* sehingga waktu untuk menunggu hingga rumah selesai pun cukup lama. Beberapa perumahan besar bahkan memasang tenggang waktu penyelesaian proyek hingga 2 tahunan. Ini pun belum menjamin kita punya tetangga karena sering kali kita adalah pembeli pertama di perumahan itu.

   - Rumah bekas (*second*)

     Membeli rumah bekas sebenarnya bisa menjadi pilihan yang cukup menarik. Selain lokasinya yang sudah terbentuk dan lebih dekat, dengan membeli

rumah *second* atau rumah bekas sesungguhnya kita juga membeli keadaan masyarakat sekitar rumah dan lingkungan di sekitarnya. Kelebihan lain dari rumah bekas adalah bisa langsung ditempati. Namun, untuk bisa mendapatkan rumah bekas yang berkualitas diperlukan kecermatan dalam memilih rumah tersebut serta harga pasarannya. Akan lebih baik lagi bila Anda memiliki jaringan koneksi yang luas di sekitar rumah atau lokasi tersebut.

3. **Mempersiapkan dana tunai**

   Anda sebaiknya juga perlu menyediakan sejumlah dana tunai untuk mengantisipasi munculnya biaya-biaya pembelian rumah tak terduga, antara lain sebagai uang tanda jadi atau *booking fee,* uang muka, uang mengurus akad jual-beli, biaya untuk balik nama sertifikat, biaya jasa notaris, dan lain sebagainya.

4. **Mencari sumber dana atau sumber pembiayaan**

   Membeli rumah bisa dilakukan dengan 2 cara, yaitu secara tunai dan kredit atau kombinasi dari keduanya. Jika Anda ingin membeli rumah secara tunai, Anda dapat menyiapkan dananya dengan beberapa cara seperti menabung secara rutin atau berinvestasi. Dengan demikian, akumulasi dana hasil menabung atau hasil keuntungan investasi itu bisa digunakan untuk membeli rumah.

   Keuntungan membeli rumah secara tunai adalah Anda tidak perlu bergantung dari pihak lain dan yang paling menyenangkan, Anda bebas dari kewajiban membayar

   cicilan bulanan. Hanya saja, barangkali akan membutuhkan waktu yang cukup lama untuk bisa mencapai sejumlah dana yang Anda perlukan untuk bisa membeli rumah secara tunai tersebut.

   Mengingat mahalnya harga rumah saat ini, beberapa dari Anda mungkin akan kesulitan dalam menyediakan dana tunai tersebut. Namun, Anda tetap bisa membeli rumah dengan cara mengajukan kredit ke bank. Pada umumnya, dana kredit yang bisa diberikan oleh bank maksimal 70%-80% dari harga rumah yang akan dibeli, sisanya harus dibiayai sendiri dan bisa dianggap sebagai uang muka rumah.

   Coba ingat dan periksa kembali apakah Anda masih memiliki kewajiban-kewajiban pada pihak lain atau utang yang belum dibayar sebelum mengajukan kredit ke bank. Bank memiliki sistem analisis sendiri dan juga sumber informasi yang dapat dipercaya untuk mengetahui gambaran atau kondisi keuangan Anda. Oleh sebab itu, sebelum mengajukan kredit ke bank, periksalah kembali utang-utang Anda, termasuk semua cicilan kartu kredit, cicilan motor, cicilan mobil, dan lain-lain.

5. **Menentukan daya beli**

   Anda yang paling tahu seberapa besar kesanggupan Anda. Kuncinya adalah membeli rumah yang berkualitas, yang seharusnya dapat membuat hidup Anda menjadi lebih sejahtera. Jangan sampai pembelian rumah ini justru membuat Anda mengalami penurunan standar hidup serta kacau balaunya kehidupan keuangan Anda di masa depan.

Sejumlah dana tunai memang sebaiknya tersedia dalam proses pembelian rumah, walaupun Anda membelinya secara kredit. Sebab pada umumnya, transaksi pembelian rumah dengan sistem kredit, biasanya didahului dengan pembayaran uang muka rumah. Pada tahap ini, pihak penjual akan meminta uang muka dari Anda yang besarnya bervariasi, biasanya paling banyak sebesar 30% saja dari harga rumah.

6. **Memutuskan rumah yang hendak dibeli**
   Sebelum Anda mulai *hunting* rumah yang ingin dibeli, sebaiknya Anda membuat daftar prioritas mengenai apa-apa yang diharapkan dari rumah yang akan dibeli itu. Hal-hal yang dapat dipikirkan seperti jumlah kamar tidur, kamar mandi, kondisi halaman, garasi, kondisi atap, kondisi dinding, dan lain-lain. Kemudian, buat juga daftar fasilitas-fasilitas umum yang nantinya mungkin akan Anda butuhkan seperti PAM, listrik, jalan umum, kebersihan, rumah ibadah, sekolah, pasar, dan lain sebagainya. Tambah lagi daftar tersebut dengan sejumlah persyaratan lainnya seperti bebas banjir, sertifikat rumah yang tidak bermasalah, kelengkapan IMB, dan lain sebagainya.

7. **Mengetahui waktu yang tepat untuk membeli rumah**
   Mengetahui kapankah waktu yang tepat untuk Anda membeli rumah dengan harga yang lebih miring (murah) memerlukan trik tersendiri. Berikut ini beberapa kondisi yang bisa Anda perhatikan untuk Anda ketahui.

- Membeli lewat pengembang (Developer) pada saat pengembang melakukan promosi
  - Pada saat promosinya, umumnya pengembang akan memberikan pengurangan harga (*discount*). Apabila Anda ingin mengetahui informasi semacam ini, biasanya pengembang akan melakukan informasi massal melalui media radio, tv, brosur, spanduk, baliho, umbul-umbul atau pada saat diadakan launching dan pameran properti. Hal ini dimaksudkan bagi pengembang untuk menarik minat calon pembeli untuk melihat ke lokasi perumahan dan membeli proyek mereka.
- Pemilik lagi butuh uang (BU)
  - Pada kondisi tertentu terkadang pemilik rumah membutuhkan dana yang cukup besar dalam waktu cepat atau disebabkan karena ada kebutuhan yang mendesak, pemilik rela menjual rumahnya di bawah harga pasar. Pada saat seperti inilah waktu yang terbaik untuk membeli rumah dengan mendapatkan harga yang cukup murah. Untuk mengetahui informasi seperti ini, Anda dapat mencarinya melalui surat kabar, agen properti, saudara, tetangga, atau teman dekat.
- Perekonomian nasional yang sedang lesu.
  - Hampir di banyak negara pernah mengalami kelesuan secara ekonomi. Hal ini dapat ditandai dengan tingginya angka inflasi, sektor industri macet, dan besarnya angka pengangguran. Dampak seperti ini akan sangat dirasakan

bagi masyarakat yang pada saat tersebut sulit untuk mendapatkan uang. Mungkin ada sebagian masyarakat yang menjual rumahnya dengan harga murah sebagai konsekuensi logis untuk mendapatkan uang.

- Membeli melalui lelang properti
  - Biasanya membeli melalui lelang rumah di balai lelang bisa mendapatkan harga yang cukup murah. Untuk mendapatkan informasi lelang ini, Anda bisa akses internet atau di papan pengumuman bank yang menyalurkan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR).

Bab 3

Panduan Membeli Rumah Idaman

Sudah saatnya untuk membeli rumah? Sebelum memutuskan untuk membeli rumah baru dari *developer* ataupun rumah *second*, berikut ini merupakan panduan yang dapat Anda lalui dalam mencari rumah idaman Anda sebelum menentukan rumah mana yang akan Anda pilih.

1. Untuk memperoleh informasi di mana lokasi berikut spesifikasi rumah yang sesuai dengan keinginan, Anda dapat mencarinya melalui beberapa cara, seperti lewat surat kabar lokal, situs iklan properti, pameran properti, Agen properti (misalnya Balindo *Realty, Century*21, Era, dan lain

sebagainya). Mendatangi kantor pemasaran dan bisa juga mencari informasi lewat saudara atau tetangga yang sudah Anda kenal baik.

2. Setelah menemukan informasi lokasi dan rumah yang sesuai dengan keinginan serta anggaran Anda, tahap berikutnya adalah melihat secara langsung (*survey*) keadaan lingkungan dan rumah tersebut. Ada beberapa bagian yang perlu diperhatikan, yakni:
   - Bagaimana keamanan di sekitar kawasan rumah
   - Ketersediaan air bersih, instalasi listrik, dan juga jaringan telepon
   - Kualitas bangunan
   - Gambar desain (*blue print*) bangunan dan juga denah instalasi
3. Bagian berikutnya yang juga tidak kalah penting adalah mencari informasi tentang kelengkapan surat-surat, seperti:
   - Legalitas dan kelengkapan surat-surat
   - Kelengkapan akta jual-beli
   - Kelengkapan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
   - Status sertifikat (SHM, HGB, dan lain sebagainya)
   - Bukti iuran-iuran yang telah dibayar oleh pemilik sebelumnya seperti PBB, listrik, telepon, dan air.
4. Sudah menjadi kebiasaan di kita untuk melakukan penawaran. Oleh sebab itu, lakukan negosiasi penawaran yang menurut Anda pantas. Apabila penjual setuju sampaikan cara pembayaran yang akan Anda lakukan (*cash*, bertahap, atau KPR). Pastikan pula pihak yang akan menanggung biaya notaris pada saat terjadi transaksi jual-beli.

5. Pilihlah notaris yang sudah Anda kenal dan memiliki reputasi baik atau mintalah informasi dari teman atau saudara yang memiliki kenalan notaris. Sudah menjadi kewajiban notaris untuk menjelaskan proses jual-beli yang akan dilakukan. Soal biaya notaris relatif tergantung reputasi notaris tersebut. Umumnya biayanya berkisar 1% hingga 3% dari nilai NJOP.
6. Ketahui nilai pajak yang akan dibayarkan oleh masing-masing pihak (penjual dan pembeli). Dasar perhitungan pajak ini diambil dari nilai NJOP tahun terakhir. Untuk pembeli, rumus perhitungannya, yaitu (Nilai NJOP PBB - Rp60 juta,) x 5%, sementara untuk penjual nilainya adalah NJOP x 5%.

A. Tip Membeli Rumah Baru dari *Developer*

Walaupun diterpa berbagai isu seperti *bubble* ataupun krisis ekonomi, bisnis properti tetap saja selalu menarik dan menjadi pilihan utama investasi. Banyak *developer* yang berlomba-lomba menawarkan produk-produk mereka. Beragam model rumah serta harga yang saling bersaing satu sama lain ditawarkan oleh *developer*. Akan tetapi, sudah menjadi keharusan bagi konsumen untuk selalu waspada dalam membeli rumah terutama yang masuk dalam kawasan *real estate*. Ada beberapa catatan penting yang perlu diperhatikan oleh para pembeli atau konsumen.

Pertama, yang Anda perlu ketahui adalah reputasi pengembang dan di mana saja proyek yang sudah atau sedang dikerjakan. Jangan mudah tergoda oleh rayuan yang menggoda dari

pengembang. Pelajari dengan saksama *draft* perjanjian yang diberikan pihak *developer*. Biasanya draft yang disodorkan bersifat baku, tidak dapat diubah, hanya tinggal diisi data dan ditandatangani. Sebagai pembeli, Anda harus teliti membaca draft perjanjian ini, apabila setuju silakan untuk ditandatangani. Jika ada pasal atau ketentuan yang merugikan pihak pembeli sebaiknya menunda atau menarik diri dari rencana membeli rumah dari *developer* tersebut.

Perhatikan secara benar hak-hak Anda sebagai konsumen. Sebaiknya Anda selaku konsumen perumahan memperhatikan dengan saksama apa yang menjadi hak dan kewajiban dalam transaksi jual-beli rumah tersebut. Sedikit banyak Anda juga perlu mengetahui Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, terutama pasal empat sampai pasal tujuh belas (Bab III ihwal hak dan kewajiban konsumen, atau pada Bab IV tentang perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha).

Bagi para konsumen, terutama konsumen dari kalangan ekonomi menengah ke bawah, sering kali sulit memilih atau sama sekali tidak punya pilihan lain. Jika ada pilihan lain, tentunya konsumen-konsumen tersebut memilih *developer* atau pengembang yang memiliki reputasi baik dan besar. Seperti grup pengembang yang memiliki nama besar, memiliki banyak proyek di banyak tempat serta sering tampil dalam iklan televisi.

Biasanya mencari produk murah dari *developer* seperti ini lumayan sulit. Sebab, biasanya pengembang seperti ini memfokuskan pasar menengah ke atas atau kelas atas saja (*elite*). Rumah yang mereka tawarkan sangat mahal. Ketika terjadi hal ini berlaku hukum ekonomi. Anda membutuhkan rumah berkualitas yang dibangun oleh pengembang terkemuka sehingga Anda harus siap dengan alokasi anggaran yang ekstra besar.

Hal yang tidak mengenakkan bagi konsumen sampai saat ini adalah posisi pengembang jauh lebih kuat dari konsumennya. Karena posisi pengembang yang lebih kuat, ada satu-dua komplain dari konsumen sering kali tidak diperhatikan sama sekali. Tetapi, jika ada komplain berkisar belasan konsumen yang merasa dirugikan mengajukan keberatan kepada pengembang, biasanya pengembang akan memperhatikan.

Kedua, lihat konsep dan *Masterplan* proyek perumahan tersebut. Simulasi komputer atau dengan alat bantu miniatur dan *show unit* yang disediakan pengembang dapat menggambarkan konsep dan *masterplan* kawasan perumahan tersebut. Keduanya merupakan identitas utama dari sebuah proyek perumahan. Misalnya, jika tema dan *masterplan*-nya mengusung konsep taman kota (*city garden*), pastinya di kawasan tersebut tidak akan dibangun kawasan industri ataupun pusat bisnis.

Pembangunan kawasan industri dan pusat bisnis akan membuat wilayah tersebut menjadi bising dan tidak nyaman, tetapi dampak positifnya peluang bisnisnya menjadi terbuka saat harga properti di kawasan tersebut meningkat khususnya untuk berniaga. Di sisi lain, konsep kota taman akan memberikan kenyamanan hunian yang tenang dan asri, mungkin untuk nilai investasinya "tenang-tenang" saja atau pertumbuhan investasinya tidak secepat ka-

wasan hunian yang terintegrasi dengan kawasan industri. Untuk itu, diperlukan pertimbangan yang matang sebelum memutuskan untuk membeli perumahan dari pengembang (*developer*).

Ketiga, pastikan ketersediaan air bersih yang akan Anda dapatkan. Masalah air ini menjadi penting terutama di kota besar seperti Jakarta dan kota besar lainnya. Persoalan air ini sampai hari ini belum juga terselesaikan secara betul. Sampai kini, belum ditemukan solusi terbaik untuk menyelesaikan masalah kebutuhan air, walaupun sudah ada perusahan-perusahaan air minum daerah (PDAM). Walaupun begitu, distribusi air bersih ke rumah warga sering terhambat bahkan sering tidak mengalir sama sekali. Soal kualitas air juga masih sering menjadi keluhan banyak warga. Dalam hal ini, air sumur rupanya menjadi solusi terbaik. Selain gratis, ketersediaannya cukup dan dekat pula.

Sayangnya, tidak selamanya air sumur mempunyai kualitas yang baik. Saat ini, kita mendengar banyak air sumur yang terkontaminasi air laut atau tercemar limbah industri. Jika kualitas air yang buruk ini dikonsumsi selama bertahun-tahun, tentunya akan berdampak buruk bagi kesehatan. Oleh sebab itu, sebelum memutuskan untuk membeli, Anda harus menanyakan kepada pengembang bagaiman sumber air bersih di perumahan tersebut, apakah menggunakan air sumur di setiap rumahnya, menggunakan PDAM, atau dikelola oleh pengembang dengan cara air ditampung oleh pengelola kemudian didistribusikan ke setiap rumah. Tanyakan juga kepada tetangga sebelah mengenai air bersih di perumahan tersebut.

Keempat, ketersediaan kelengkapan fasilitas. Pada umumnya, rumah yang berada di kompleks perumahan dijual "satu paket" bersama dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti jaringan listrik, jaringan telepon, akses jalan, ruang terbuka, taman bermain, sarana ibadah, pengelolaan air limbah (*sewage treatment plan*). Keberadaan fasilitas tersebut ditunjukkan untuk memenuhi kebutuhan konsumen akan fungsi rumah yang lengkap dan juga mendukung gaya hidup.

Pengecekan secara teliti berkenaan dengan fasilitas akan memberikan peluang lebih besar bagi Anda untuk mendapatkan *capital gain*. Kebanyakan, pengembang menghindari fasilitas secara lengkap sejak awal karena hal itu akan berdampak terhadap berkurangnya *margin* karena harus mengeluarkan biaya tinggi di awal. Bila terjadi resesi, biaya tersebut tidak dapat kembali. Fasilitas yang lengkap sejak awal membuat pembeli membayar lebih besar.

Pengadaan fasilitas secara bertahap akan turut meningkatkan nilai suatu properti sesuai dengan tingkat pengembangan fasilitasnya. Hal ini tentunya juga memberikan manfaat kepada pembeli pertama. Dengan kata lain, fasilitas yang memadai dan lengkap dapat meningkatkan harga rumah. Tapi, tidak dapat dipungkiri jika banyak pengembang sering kali ingkar janji untuk membangun fasilitas-fasilitas tersebut.

B. Tip Membeli Rumah Bekas (*Second*)

Membeli rumah *second* atau bekas bisa menjadi pilihan yang menarik. Selain lokasinya lebih dekat, dengan membeli rumah *second* berarti kita juga "membeli" masyarakat dan lingkungan di sekitarnya. Kelebihan yang lain, rumah ini bisa langsung ditempati. Namun, untuk bisa mendapatkan rumah *second* yang berkualitas dituntut kejelian dalam memilih rumah serta pertimbangkan juga persoalan harga.

Membeli rumah *second* memerlukan perlakuan yang berbeda. Ada beberapa panduan bagi Anda yang akan merencanakan membeli rumah bekas, yakni:

1. **Periksa Kondisi Bangunan**
   Sebaiknya Anda membawa orang yang bisa dipercaya dan mengerti kondisi rumah seperti kontraktor ataupun arsitek, untuk memeriksa pondasi dan struktur bangunan lantai dan atap. Jika tidak ada teman yang membantu, setidaknya Anda perlu memeriksa kondisi fisik bangunan, daya dan distribusi kabel, sirkulasi udara di setiap ruangan, termasuk intensitas cahaya dan sumber air, letak jalur pipa air (jalur pipa air dengan *septic tank* minimal 10 meter), dan umur bangunan. Tanyakan pula kepada penjual, waktu terakhir rumah tersebut direnovasi. Periksa kondisi struktur rumah, dinding, kualitas lantai, kusen (barang kali telah dimakan rayap), struktur atap, kualitas air, dan kondisi jaringan air. Rasakan kondisi ruangan, apakah terasa lembab atau justru terasa gerah.

2. **Teliti Status Hak Kepemilikan**
   Teliti kembali nama yang tertera di sertifikat dan apa hubungannya dengan penjual. Cari tahu pula alasan rumah tersebut ingin dijual. Jika ada ahli waris, berapa banyak ahli warisnya. Periksa surat izin bangunannya (IMB). Periksa apakah luas bangunan sama dengan yang tampak di sertifikat PBB dan IMB.

3. **Cek Harga Pasaran**
   Cari data pasaran rumah di sekitar kawasan tersebut sebanyak-banyaknya. Pertimbangkan pula sisa investasi jika suatu saat Anda menjual kembali rumah tersebut. Carilah informasi sebanyak mungkin tentang harga pasaran tanah dan rumah di sekitar lokasi rumah tersebut. Dengan demikian, Anda bisa melakukan penawaran dalam kisaran harga yang sewajarnya. Terlebih, jika Anda berencana membeli rumah tersebut untuk kemudian menjualnya kembali.

4. **Usahakan untuk Membeli Rumah dari Pemiliknya Langsung**
   Bagi Anda yang mempunyai pengalaman jual-beli rumah, membeli dari pemiliknya langsung atau tanpa perantara bisa menjadi pilihan. Anda bisa memperoleh informasi secara *gambling* tentang rumah yang hendak dibeli. Selain itu, dengan membeli langsung, harganya akan lebih murah sebab penjual tidak perlu memberi komisi atau *fee* kepada perantara.

5. **Pilih Agen Properti yang Terpercaya**
   Jika terpaksa Anda harus membeli rumah melalui jasa agen properti, hendaknya cari agen yang sudah Anda kenal

dan dipercaya. Agen juga akan sangat membantu Anda saat pengajuan KPR jika Anda berencana membeli rumah tersebut dengan cara mencicil ke bank.

6. **Periksa Usia Bangunan**

   Secara sederhana, kita dapat mengategorikan bangunan rumah sesuai dengan usianya, yaitu baru (kurang dari 10 tahun), sedang (10 s/d 20), dan tua (lebih dari 20 tahun). Jika pernah dilakukan renovasi, tanyakan kapan renovasi terakhir kali dilakukan. Tentunya, hal ini bukanlah patokan baku karena renovasi tentu akan sangat dipengaruhi oleh kualitas bahan bangunan, jenis struktur rumah, dan kualitas pengerjaan yang dipergunakan pada rumah tersebut.

7. **Teliti Dokumen Kelengkapan Rumah**

   Teliti kembali keaslian sertifikat rumah (SHM), sertifikat mendirikan bangunan (IMB), bukti pajak bumi dan bangunan (PBB), dan lakukan *cross check* pada semua dokumen tersebut. Apabila ternyata nama yang tertera di sana tidak sama dengan nama penjual rumah, tanyakan status hubungan antara keduanya. Bila belum dilakukan proses balik nama, mintalah Akta Jual-beli yang sah atas rumah tersebut. Untuk rumah yang berstatus harta warisan, tanyakan berapa banyak ahli warisnya.

Membeli rumah bekas tentunya memiliki kelebihan dan kekurangan tersendiri. Untuk menjadi bahan pertimbangan, berikut ini kelebihan dan kekurangan membeli rumah bekas.

- Kelebihan Rumah Bekas
  - Bangunan rumah sudah tampak di depan mata sehingga Anda dapat melihat dan melakukan pengecekan bentuk dan kualitas bangunan yang sebenarnya.
  - Lingkungan masyarakat sudah terbentuk seperti tetangga, kontrol masyarakat, sistem keamanan, fasilitas umum, dan fasilitas sosial sudah terbentuk dan bisa digunakan
  - Infrastruktur kawasan sudah berjalan seperti jalan, taman terbuka, listrik, dan air bersih.
  - Harga rumah dan bangunan dapat ditawar, terlebih bila pemilik sedang butuh uang, Anda bisa menawar di bawah harga pasar.
  - Bangunan bisa langsung ditempati sesudah dilakukan akad jual-beli.
  - Pajak relatif lebih murah bila dibandingkan dengan membeli rumah baru.
  - Karena lingkungan sudah berjalan, risiko investasi Anda lebih kecil.
  - Lebih cepat beradaptasi karena fasilitas lingkungan-nya sudah tersedia.
- Kekurangan Rumah Bekas
  - Pilihan yang tersedia sedikit. Tidak seperti kawasan perumahan baru yang sedang dibangun dan rata-rata memiliki berbagai jenis pilihan, tipe, lokasi, dan harga jual yang semuanya hampir seragam. Pasar

rumah *second* ada tanpa direncanakan atau tanpa dibentuk dan hanya rumah yang ditawarkan untuk dijual saja yang dapat Anda beli. Jadi pilihan Anda sangat terbatas pada rumah yang sedang dipasarkan untuk dijual saja, itupun Anda harus bersaing dengan calon pembeli lain jika memang ada.

- Bahan dan kualitas bangunan rumah tidak diketahui atau sudah banyak mengalami penyusutan sehingga kemungkinan besar Anda harus mengeluarkan ongkos tambahan untuk melakukan perbaikan atau sekadar penambahan.
- Desain rumah ada kalanya sudah tidak *up-to-date* (ketinggalan zaman).
- Bentuk bangunan sudah permanen, sehingga apabila ada bagian yang Anda rasa tidak sesuai dengan keinginan Anda, Anda harus melakukan perubahan.
- Kekuatan konstruksi rumah jika sudah melebihi 20 tahun kualitasnya akan menurun dan sulit direnovasi sebagian. Jika sudah begini lebih baik pilih jenis renovasi total, yakni diruntuhkan dan dibangun ulang (bangun baru).
- Nilai bangunan terdepresiasi (menyusut) jika sudah 20 tahun lebih.
- Proses transaksinya sedikit lebih rumit dari rumah baru sebab harus mengecek sertifikat tanah dan bangunan walaupun dilakukan di notaris. Memastikan apakah rumah tersebut bebas sengketa dari pihak

pemilik sebelumnya atau dari lain, status tanah, dan lain sebagainya.

Sebelum memutuskan membeli rumah baru/bekas ketahui dulu kelebihan dan kekurangannya

Sumber: *http://tiporangsukses.blogspot.com/2012/11/panduan-membeli-rumah.html*

C. Tahapan yang Perlu Diketahui Saat Membeli Rumah

Proses transaksi jual-beli rumah tidak sama dengan proses transaksi produk-produk lainnya karena sebagian besar penjualan rumah dilakukan di pasar primer. Untuk pembelian *system indent*, pembeli tidak bisa langsung memiliki rumah yang dibelinya. Pihak pengembang akan membangunnya terlebih dahulu sampai selesai dan rumah baru bisa diserahkan setelah 100% proses pembangunannya selesai. Selanjutnya, ada beberapa tahapan yang umumnya dilalui oleh para pembeli rumah dari pengembang. Tahapan tersebut, yaitu:

1. **Menyerahkan *Booking Fee* atau Tanda Jadi**
   Setelah mengeluarkan produknya ke pasar, tahapan awal adalah *dealing* dan *closing* dengan konsumen. Konsumen biasanya diwajibkan membayar sejumlah uang yang dianggap sebagai *booking fee* atau tanda jadi sebagai sebuah bentuk pengikatan atas produk yang akan dibeli konsumen. *Booking fee* bisa mengurangi harga jual atau bisa pula dihitung sebagai biaya di luar harga jual. Uang tanda jadi atau *booking fee* ini, akan hangus atau bisa pula dikembalikan separuhnya manakala kita membatalkan transaksi. Ada baiknya tanyakan atau baca terlebih dahulu ketentuannya.

2. **Konsultasi Desain Arsitektural**
   Konsultasi berkenaan dengan desain rumah dilakukan setelah konsumen memilih *kavling*. Di tahap inilah, konsumen dapat mengusulkan perubahan konsep desain awal bangunan rumah yang mungkin tidak ia setujui. Tidak semua *developer* menawarkan tahap konsultasi ini, atau mungkin sedikit memperbolehkan namun dengan beberapa syarat tertentu atas pertimbangan dengan estetika kawasan. Perubahan desain ini juga bisa menjadikan harga jual semakin tinggi karena penambahan ukuran bangunan atau penambahan material tertentu.

3. **Proses KPR**
   Jika konsumen ingin membeli dengan menggunakan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), *developer* harus membantu proses pengurusan KPR tersebut. Proses itu terdiri dari pengumpulan dokumen pengajuan KPR, proses penilaian (*Appraisal*) agunan ataupun perhitungan analisis kelayakan konsumen dalam membayar angsuran KPR, sampai dengan munculnya persetujuan KPR dari bank. Ada baiknya juga bila konsumen sudah mengetahui persyaratan dan perhitungan simulasi KPR. Akan sangat berguna bagi konsumen bila ia dapat mengukur dan mengetahui besarnya bunga serta angsuran yang harus dibayarkan setiap bulannya. Namun demikian, pihak *developer* sebaiknya mengawal dan membantu proses KPR dari awal sampai pencairan. Hal ini dilakukan karena proses ini sangat erat hubungannya dengan kepastian pembayaran, pembangunan rumah, dan serah terima rumah. Jika data yang dibutuhkan lengkap, proses KPR rata-rata membutuhkan waktu 2-3 minggu.

4. **Perjanjian Awal Jual-Beli**
   Perjanjian awal merupakan bentuk ikatan yang lebih kuat karena uang muka (DP) biasanya sudah mulai disetorkan kepada pihak pengembang, desain rumah telah disepakati, dan sebaiknya didukung dengan persetujuan KPR, kecuali apabila konsumen memilih membeli dengan metode tunai, baik tunai keras maupun tunai bertahap. Mengapa? Karena persetujuan KPR akan memberikan kepastian pembayaran dan mengamankan konsumen dari kemungkinan gagal bayar apabila KPR tidak disetujui.

5. **Uang Muka (Down Payment)**
   Sesudah Anda sebagai konsumen memilih *kavling* dan membayar uang tanda jadi, bagian keuangan *developer* atau marketingnya akan menagihkan sejumlah uang muka yang telah disepakati sebelumnya. Uang muka yang biasa diminta oleh pihak *developer* adalah sebesar 30% dan dapat diangsur dalam beberapa tahap, namun harus lunas sebelum serah terima rumah. Biasanya, *developer* meminta uang muka dibayarkan 2 minggu setelah tanda jadi, tetapi untuk ketenangan Anda, sebaiknya uang muka dibayarkan setelah mendapat persetujuan KPR. Mengapa demikian? Karena apabila KPR sudah disetujui, kepastian persentase dan nilai uang muka serta dapat dijadwalkan pembayarannya. Konsumen pun tidak akan mengalami kerugian yang banyak akibat potongan biaya yang disebabkan pembatalan pembelian karena KPR tidak disetujui atau nilai persetujuan KPR di bawah nilai yang dimohonkan.

6. **Pembangunan**
   Sesudah perjanjian disepakati, uang muka yang diminta pengembang sudah disetorkan dan persetujuan KPR disetujui, proses pembangunan rumah harus sudah mulai dilaksanakan. Untuk bangunan dengan luas di bawah 80 m^2, masa pembangunan kurang lebih sekitar 5 bulan bahkan bisa kurang. Untuk bangunan dengan luas lebih dari 80 m^2, proses pengerjaan bisa menghabiskan waktu selama lebih dari 5 bulan.

7. **Serah Terima**
   Sesudah proses pembangunan dipastikan telah selesai keseluruhan (100%), pihak kontraktor dapat menyerahkan rumah kepada pihak *developer* untuk selanjutnya diserah terimakan kepada konsumen secepatnya. Periode penyerahan ini juga sering dibatasi oleh masa retensi yang umumnya berlangsung selama 3 bulan setelah serah terima rumah bangunan.

8. **Akad Jual-Beli**
   Akad jual-beli (AJB) adalah peralihan hak hukum atas tanah dan bangunan dari pihak pertama ke pihak kedua. Proses ini dapat dilakukan di notaris atau pejabat pembuat akta tanah lainnya. Dalam hal ini, sertifikat yang dahulunya atas nama penjual atau pihak *developer* akan beralih dan diatasnamakan ke pihak konsumen. AJB ini juga mengindikasikan adanya kewajiban pembayaran pajak. AJB dapat dilakukan sebelum serah terima rumah apabila skema pembayaran melalui KPR dengan KPR inden. Perbedaan antara KPR inden dengan KPR biasa adalah pencairan KPR dapat dilakukan secara bertahap sebelum bangunan mulai dibangun.

9. **Pencairan KPR**
   Sesudah dilakukan AJB dan pembayaran pajak oleh masing-masing pihak, proses pencairan KPR sudah dapat dilakukan. Tentu saja dalam proses pencairan KPR ini, konsumen akan diikat dalam perikatan kredit oleh bank pemberi KPR di hadapan notaris perikatan kredit yang ditunjuk oleh pihak bank. Seperti yang sudah dijelaskan di atas, pencairan

KPR tidak harus menunggu bangunan 100%. Jadi, dengan KPR inden, pihak *developer* diuntungkan karena dapat mencairkan sebagian dari nilai KPR.

D. Menggunakan Jasa Agen Properti

Bagi Anda yang lebih menyukai gaya hidup *instant style*, tentunya tidak ingin ambil pusing dengan kerepotan, kerumitan, dan berbagai kesulitan yang akan dihadapi pada saat transaksi rumah, bahkan untuk urusan apa pun. Orang-orang seperti ini berusaha menghindarkan diri dari kesulitan dan kerumitan seperti mencari sendiri informasi rumah yang dijual, menyeleksi rumah, mencari tren dan gaya rumah masa kini sampai mengurus aspek legalitas dan pembelian rumah. Proses yang cukup memakan waktu dan tenaga inilah yang membuat orang-orang tersebut tidak segan-segan menggunakan jasa agen properti.

Saat ini pembelian rumah ataupun jenis properti lainnya melalui agen dinilai lebih mudah dan cepat. Pembeli tidak berusaha sendiri dalam memilih rumah. Semua aktivitas mencari, menyeleksi, proses negosiasi harga sampai terjadi kesepakatan harga merupakan tanggung jawab agen. Selain itu, seorang agen juga senantiasa memberikan informasi yang *update* tentang properti, apakah itu tren pasar properti, *list* atau daftar rumah, serta properti mana saja yang sedang dipasarkan.

Jasa agen dalam bisnis properti saat ini memang sangat dibutuhkan. Selain meringankan pekerjaan pemilik properti, juga memberikan manfaat bagi pemilik rumah terlebih jika agen tersebut profesional dan memiliki jaringan yang luas. Keuntungannya antara lain:

- Agen properti ikut membantu dalam menetapkan harga.
- Lebih mudah mencari calon pembeli yang potensial karena agen yang profesional memiliki jaringan yang luas.
- Promosi yang dilakukan oleh agen properti umumnya efektif. Keefektifan dalam promosi sangat membantu dalam menekan biaya.
- Agen properti turut menyiapkan dokumen apa saja yang perlu sesuai dengan keinginan calon pembeli.
- Agen properti umumnya memiliki data calon pembeli. Hal ini akan memudahkan penjualan rumah tersebut.

1. Pertimbangan-pertimbangan dalam Memilih Agen Properti

Saat ini ada begitu banyak agen properti. Ada yang sudah sangat profesional dengan jaringan yang sangat luas, tapi tidak sedikit pula yang masih amatiran dengan jaringan yang sangat terbatas. Sangat penting bagi penjual maupun pembeli untuk selektif dalam memilih agen, sehingga kerjasama antara keduanya bisa saling menguntungkan. Ada beberapa faktor yang perlu menjadi pertimbangan pemilik atau peminat rumah dalam menentukan jasa agen properti yang baik, yaitu:

- Agen properti tersebut sudah terdaftar dan berlisensi.
- Memiliki prestasi yang baik dalam hal transaksi.
- Memiliki jaringan pemasaran yang luas baik lokal, nasional, bahkan internasional, sehingga bisa

mendapatkan pembeli yang potensial dalam waktu yang cepat.

- Adanya kepastian akan dukungan penuh dari kantor agen di mana ia terdaftar. Dukungan yang dimaksud seperti kerja sama dengan lembaga hukum, *appraisal* tim independen yang memberi nilai harga suatu properti yang bekerja sama dengan bank, biro periklanan, serta bank-bank pemberi layanan kredit perumahan.
- Profesionalitas agen. Hendaknya saat hendak memilih agen pilihlah agen yang benar-benar merupakan agen yang profesional. Setidaknya, memahami kebutuhan dan keinginan pemilik maupun pembeli properti.
- Adanya kenyamanan yang diberikan agen melalui bukti dari prestasi yang sudah diraih dan jumlah transaksi yang pernah terjadi.

Bagi seorang agen yang profesional, setidaknya harus memiliki lima kemampuan dasar, yaitu:

- Mengenal lingkungan atau daerah yang dicari dan dapat menunjukkan berbagai macam fasilitas yang mungkin diperlukan.
- Mempunyai akses informasi data *listing* yang *update* setiap harinya.
- Memiliki pengetahuan dalam mencari properti yang tepat.
- Turut membantu penghitungan biaya perbaikan rumah yang akan dibeli, seandainya rumah yang dibeli itu merupakan rumah bekas (properti *second*).

- Pengertiannya akan kebutuhan dan kepuasan dalam melakukan transaksi.

2. **Tugas Agen Properti Saat akan Transaksi Jual-Beli**

Bagian akhir yang harus dilewati dalam transaksi jual-beli rumah adalah melakukan perjanjian jual-beli di hadapan notaris. Pada tahap ini, seorang agen diminta untuk membantu kelancaran proses penandatanganan perjanjian jual-beli. Pada saat melakukan perjanjian jual-beli di hadapan notaris, agen memiliki tugas dan kewajiban, antara lain:

- Melakukan penelusuran surat atau dokumen yang dimiliki pemilik. Ia harus memastikan apakah ada masalah antara pemilik dengan pihak lain atau tidak.
- Mengonfirmasi tanggal transaksi (AJB) serta waktu dan tempat yang tepat dengan notaris.
- Membantu terlaksananya transaksi.
- Memeriksa kelengkapan dokumen yang diperlukan.
- Menentukan jenis pembayaran yang dipakai dan siapa yang membayar biaya transaksi.
- Mengecek adanya pemberitahuan notaris mengenai besar biaya yang harus dibayar.
- Mengecek kuitansi untuk semua hal yang telah dibayar termasuk uang tanda jadi, asuransi, dan biaya-biaya lainnya.

3. **Sistem Pembayaran Melalui Agen Properti**

Ada aturan tersendiri mengenai sistem pembelian properti melalui agen. Tetapi aturan-aturan tersebut tidak boleh

bertentangan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Untuk itu, alangkah baiknya pembeli dan juga penjual rumah atau produk properti lainnya mengetahui mekanisme pembelian properti melalui agen. Mekanisme yang pokok dalam pembelian dan pembayaran melalui agen properti meliputi:

- **Booking fee**

  Booking fee biasanya 1% dari harga rumah, maksudnya untuk menghentikan sementara pemasaran rumah tersebut kepada calon pembeli lain. Umumnya *booking fee* dibayar ke nomor rekening kantor agen properti, bukan rekening pribadi agen tersebut. Setelah *booking fee* tersebut dibayarkan, pembeli akan mendapat surat keterangan atau kuitansi.

- ***Down Payment* (DP)**

  DP biasanya 10% dari nilai transaksi. Saat pembayaran DP antara penjual dan pembeli dipertemukan untuk melakukan pengikatan jual-beli antara pemilik dan pembeli. Perjanjian pengikatan jual-beli ini biasanya dilakukan di kantor agen properti. Dalam perjanjian tersebut juga disepakati sistem pelunasannya apakah melalui KPR atau uang tunai. Selanjutnya, transaksi tersebut dilakukan di hadapan notaris atau PPAT sebagai bukti otentik dalam sebuah transaksi jual-beli dan secara hukum sangat kuat sebagai alat bukti pengalihan hak kepemilikan.

Agen properti juga dapat membantu mendapatkan rumah idaman Anda

Sumber: *http://sg.news.yahoo.com/blogs/properti-blog/tip-working-well-properti-agent-022048864.html*

Bab 4

Siap Negosiasi dan Siap Beli

A. Teknik Negosiasi

Bangunan rumah baru biasanya ditawarkan dengan harga yang sudah ditentukan oleh pihak pengembang. Harganya pas, tidak bisa ditawar kalaupun ada pengurangan bersifat diskon atau kemudahan dalam pembayaran uang muka. Sedangkan untuk rumah *second*, umumnya masih sangat terbuka untuk melakukan tawar-menawar harga. Biasanya ada seni dan cara tersendiri yang banyak dipakai orang saat hendak membeli, yaitu seni tawar-menawar harga. Bagi pembeli terutama yang anggaran untuk membeli rumahnya terbatas,

kemampuan tawar-menawar sangat diperlukan guna mendapatkan harga yang tidak terlalu tinggi atau bahkan bisa dikatakan murah. Sementara bagi penjual, kemampuan tawar-menawar diperlukan untuk tetap mendapatkan keuntungan yang pantas.

Teknik tawar-menawar juga bisa dilakukan untuk semua jenis barang ataupun jenis properti seperti apartemen, ruko, tanah, dan lain sebagainya. Bentuk tawar menawar ini sering dilakukan dalam jual-beli bangunan *second*, yakni untuk bangunan yang sudah pernah dihuni sebelumnya. Sementara untuk rumah atau jenis properti lainnya, pengembang atau *developer* biasanya telah menetapkan harga tersendiri dalam bentuk *price list*. Dalam hal ini pembeli biasanya juga tidak dapat melakukan penawaran. Berikut ini beberapa strategi yang dapat Anda lakukan:

1. **Mencari Tahu Harga Pasaran**

   Sebelum memutuskan untuk membeli sebuah rumah, hendaknya Anda merasa adanya kesesuaian dengan harga yang ditawarkan oleh pemilik atau pengembang. Di sinilah pentingnya tawar-menawar harga. Ada beberapa indikator yang dapat menjadi acuan untuk Anda menentukan apakah harga tersebut sudah pantas atau belum. Indikator tersebut, yakni:

   - Apakah sama harga rumah yang ditawarkan penjual dengan yang ditawarkan untuk rumah lain dengan kondisi yang sama di wilayah tersebut?
   - Lihat kondisi rumah, apakah memerlukan perbaikan, penambahan, ataukah tidak?

   - Rentang waktu pemasaran rumah tersebut, apakah baru sebentar ataukah sudah lama dipasarkan untuk dijual. Apabila sudah ditawarkan selama beberapa waktu, si penjual mungkin akan semakin ingin menjual rumahnya sehingga mungkin Anda bisa mendapatkan harga yang murah. Anda dapat mencari informasi ke tetangga sebelah mengenai harga pasaran rumah di kawasan tersebut. Melalui tetangga sebelah, Anda dapat menggali informasi tentang rumah yang Anda minati tersebut, kenapa rumah tersebut mau dijual. Dari informasi-informasi tersebut, Anda akan mendapatkan harga beli yang terbaik untuk rumah tersebut. Hal ini penting supaya Anda mempunyai gambaran tentang respons calon pembeli lainnya terhadap unit tersebut.

2. **Mencari Informasi Tentang Harga Rumah Idaman Anda**

   Anda harus mencari tahu apakah sama dengan unit rumah yang lain dengan kondisi yang sama dan di wilayah yang sama. Informasi ini berguna sebagai latar belakang bagi Anda untuk melakukan penawaran harga. Jika penjual sudah menawarkan rumah itu sejak lama, biasanya yang bersangkutan mengharapkan rumah tersebut segera cepat terjual. Pada posisi tersebut, selaku pembeli, Anda bisa lebih menekan supaya harga bisa turun lagi.

   Informasi mengenai latar belakang pemilik menjual rumah perlu Anda dapatkan, apakah pemilik ingin menjual rumahnya karena ada faktor yang sangat mendesak atau ingin mendapat selisih keuntungan dengan berinvestasi dalam bentuk unit properti yang lain.

Jika Anda sudah mendapatkan infromasi-informasi tersebut, Anda akan mendapat gambaran tentang harga standar untuk rumah idaman yang akan Anda beli di kawasan tersebut. Berbekal informasi tersebut juga, lakukan penawaran kepada pemilik. Apabila dia menawarkan harga yang berada di atas harga pasaran, tawar harga itu sehingga mendekati atau bahkan sesuai dengan harga pasaran yang berlaku di wilayah tersebut. Tawar-menawar ternyata juga membutuhkan kejelian dan juga kemampuan negosiasi yang andal.

3. **Memaksimalkan Diskon Harga**

Jika Anda memutuskan untuk membeli rumah baru dari *developer* atau pengembang, maka Anda harus memiliki keuletan sendiri. Salah satu caranya adalah dengan mengunjungi pameran properti. Apabila ada kesempatan, sebaiknya Anda menghadiri pameran properti ini karena banyak infromasi yang dapat diambil dari pameran tersebut. Salah satunya adalah mengetahui pengembang mana saja yang sedang memberikan diskon.

Tetapi jangan cepat tergoda dulu. Sebelumnya, ada baiknya untuk memperhatikan beberapa tip berikut ini:

- Jangan cepat tergoda dengan kata diskon besar-besaran. Sebab pengembang banyak memiliki trik untuk menciptakan distorsi harga. Karenanya, hati-hatilah terhadap diskon semu.
- Modus yang sering digunakan pengembang adalah menaikkan harga terlebih dahulu, baru kemudian didiskon, atau menyulap bentuk dan ukuran rumah untuk mengimbangi standar harga. Cara lain yang banyak dilakukan adalah dengan memainkan fasilitas ataupun biaya yang harus ditanggung pengembang dan konsumen. Agar tidak kehilangan pemasukan dalam jumlah yang lumayan besar, pengembang barang kali akan melancarkan diskon besar-besaran. Untuk pembelian tunai, diskon bisa mencapai 20 sampai 30 persen.
- Untuk mendapatkan angka diskon yang sesungguhnya, telitilah harga untuk produk yang sama 1 sampai 2 tahun silam. Besar kemungkinan, harga diskon saat ini jatuhnya masih jauh lebih tinggi dibandingkan pada masa itu. Perbandingan tak mungkin dilakukan dengan satuan ukuran yang berbeda. Padahal, justru kiat itulah yang paling banyak dilakukan pengembang untuk memberikan kesan ada diskon atau penurunan harga. Misalnya, tahun lalu dijual rumah ukuran 45 meter persegi dengan luas tanah 85 meter persegi. Bisa saja tahun selanjutnya pengembang menjual bangunan yang luasnya sama, tetapi di atas tanah yang tinggal 80 meter persegi. Tentu saja harganya menjadi berbeda.
- Hati-hati dengan adanya berbagai fasilitas yang ditawarkan pengembang sebab mereka biasa memainkan fasilitas biaya. Jika pada periode silam pengembang menanggung biaya-biaya administrasi, PPN, biaya balik nama sertifikat, dan lain-lain, kini sebagian dari macam-macam biaya itu harus ditanggung oleh pembeli. Tentu saja, pembebanan biaya pada konsumen juga akan menurunkan harga rumah dari harga yang seharusnya.

4. **Jangan Pernah Terbawa Emosi**
   Terbawa emosi dalam hal ini artinya sangat menyukai properti yang Anda minati. Hal ini tentu sangat tidak menguntungkan bagi Anda. Sekalinya Anda melibatkan emosi dalam bernegosiasi, harga jual properti itu tidak akan memberikan keuntungan apa pun kepada Anda. Lagipula, jika Anda berniat untuk berinvestasi, properti yang Anda beli akan disewakan kembali bukan untuk Anda pakai sendiri.

5. **Bersiap Melakukan Kompromi**
   Tidak ada negosiasi tanpa kompromi. Dengan tetap memegang kendali negosiasi, bersiaplah untuk berkompromi dengan penjual. Ini mengharuskan Anda untuk bersikap fleksibel. Contohnya, jika penjual menerima angka penawaran Anda namun meminta waktu untuk pindah ke rumah barunya, tentunya Anda bisa menyetujuinya sepanjang tidak mengganggu rencana Anda selanjutnya atas rumah tersebut.

6. **Ajukan Penawaran Harga yang Wajar 3-4 Hari Setelah Survei**
   Biasanya Anda akan tergoda untuk segera memberikan penawaran setelah tertarik pada suatu rumah. Namun, sebaiknya Anda tidak melakukan itu. Setidaknya, manfaatkan waktu 3-4 hari setelah survei lokasi untuk melakukan kalkulasi keuangan Anda, sekaligus melakukan tarik-ulur dengan penjual, Berikan penawaran yang wajar.

7. **Tentukan Batas Maksimal Harga Penawaran Sebelum Bernegosiasi**
   Pembeli yang baik adalah pembeli yang sudah melakukan persiapan sebelum bernegosiasi. Anda harus mempelajari semua detail rumah yang Anda minati tersebut dan mengetahui dengan pasti harga pasarannya. Dengan demikian, ketika bernegosiasi Anda sudah menentukan batas maksimal harga penawaran. Jika penjual terlihat sulit menerima harga di bawah batas maksimal yang Anda tentukan, sebaiknya negosiasi dihentikan supaya Anda tidak membuang waktu percuma.

8. **Pemenang Adalah yang Terakhir Menyebut Harga**
   Jangan pernah menjadi orang pertama yang menyebut harga, biarkan penjual menyebutkan harga jual dan berapa batas akhir penawarannya. Biasanya, setelah itu penjual akan menanyakan harga penawaran Anda. Mulailah bernegosiasi.

9. **Tawar Lebih Rendah dari Harga Transaksi yang Diinginkan**
   Ketika Anda mengajukan penawaran, berikan angka yang lebih rendah dari harga transaksi yang Anda inginkan. Misalnya, jika Anda ingin transaksi di angka Rp500 juta, ajukan penawaran pada kisaran Rp350 juta sampai Rp400 juta. Sehingga ada rentang Rp100 – 150 juta yang bisa Anda gunakan untuk bernegosiasi dengan penjual.

10. Jangan Mau Dipengaruhi Oleh ***Broker*** atau Penjual
    Biasanya, pengaruh ini dimasukkan saat Anda pertama kali melihat rumah yang akan dibeli. Jika Anda tidak memiliki pe-

ngetahuan yang cukup tentang rumah tersebut, sesungguhnya keputusan yang Anda ambil adalah keputusan *broker* atau penjual. Di sinilah pentingnya waktu 3-4 hari sebelum Anda mengajukan penawaran. Anda bisa memanfaatkan waktu untuk mendapatkan informasi lengkap mengenai rumah tersebut. Dengan demikian, keputusan yang Anda ambil akan lebih rasional dan objektif.

Lakukan negosiasi sebelum membeli
Sumber: http://dedenhendrayana.com/2013/03/15/menjadi-negosiator-yang-baik/

B. Kiat Membeli Rumah dengan Over Kredit dan *Eks* Kredit Macet

Berbagai cara untuk mendapatkan rumah, salah satunya membeli rumah yang sedang macet pembayaran cicilannya. Rumah kredit macet ini adalah rumah-rumah yang sudah disetujui untuk mendapatkan fasilitas KPR dari bank tertentu. Tetapi sayangnya, dalam perjalanan waktu, nasabah yang diberikan kredit tidak melakukan pembayaran setiap jatuh tempo *alias* macet.

Kebanyakan rumah jenis ini ditawarkan dengan harga yang cukup murah. Hal ini dikarenakan si pemilik atau penjual terdesak untuk mendapatkan uang dalam waktu secepat mungkin. Apabila Anda mendapatkan kesempatan mendapatkan rumah kredit macet ini, sebelum Anda memutuskan untuk membelinya, sebaiknya perhatikan hal-hal berikut ini:

- Cek fisik bangunan terlebih dahulu.
- Lakukan perbandingan rumah tersebut dengan rumah yang lain yang ada di kawasan tersebut yang tipenya mirip. Seharusnya membeli rumah *eks* kredit macet lebih murah.
- Cari tahu pengembangnya dahulu, apakah pengembang tersebut yang "disandera" BPPN atau tidak. Jika benar menjadi debiturnya BPPN, apakah yang bersangkutan memang sudah direstrukturisasi dan diperkenankan kembali untuk menjual proyeknya.
- Anda harus menanyakan tentang status sertifikat rumah tersebut, apakah sudah dipecah atau belum. Apabila belum dipecah, Anda harus mempertimbangkan dengan matang kredibilitas pengembang rumah tersebut.
- Pertimbangkan pula kemampuan pengembangnya, apakah ia akan sanggup untuk menyelesaikan proyek perumahan tersebut atau tidak. Ini berkaitan erat dengan masa depan investasi Anda. Apabila fasilitas-fasilitas yang dijanjikan tidak terealisasi, tentu Anda akan mengalami kerugian bukan? Sebab rumah yang Anda beli harganya sudah diperhitungkan dengan fasilitas yang akan dibangun.

C. Kapan Saatnya Anda Harus Membeli Rumah?

Kebanyakan orang sering kali berpikir keras untuk mendapatkan rumah idaman tatkala harga tanah ataupun rumah di lokasi yang baik semakin mahal. Ada beberapa hal yang harus diperhatikan sebelum memutuskan untuk membeli rumah idaman Anda. Di atas kertas, sangat mudah untuk mengatakan bahwa seharusnya Anda membeli rumah di saat harga sedang turun atau sudah mencapai harga terendah. Tapi persoalannya, kapan rumah mencapai harga terendahnya? Penentuan persoalan harga terendah ini sangat kompleks.

Sejarah menunjukkan bahwa investasi di bidang properti sangat baik untuk jangka waktu cukup panjang. Di saat perekonomian sedang stabil, harga rumah dan properti lainnya akan terus bergerak naik. Akan tetapi, sebaliknya harga properti juga bisa jatuh di saat perekonomian sedang lesu dan menurun. Pengertian mendasar atas terjadinya kenaikan atau penurunan harga properti secara umum didasari oleh beberapa faktor, seperti:

- Kenaikan tingkat populasi penduduk.
- Pertumbuhan ekonomi negara.
- Peningkatan pendapatan per kapita/per keluarga.
- Tingkat suku bunga bank.

Jika hal di atas merupakan indikator kenaikan atau penurunan harga properti secara umum, lalu kapan Anda harus membeli rumah? Berikut ini beberapa tip waktu yang tepat untuk membeli rumah.

1. **Membeli Lewat Pengembang yang Sedang Promosi**
   Biasanya, pengembang pada saat promosi memberikan potongan harga atau diskon. Apabila Anda ingin mengetahui informasi semacam ini, biasanya pengembang sendiri akan mengumumkan melalui iklan media massa seperti surat kabar, televisi, radio, brosur, spanduk, baliho, dan lain sebagainya. Cara demikian digunakan pengembang untuk menarik calon pembeli melihat lokasi proyek perumahan mereka.

2. **Beli dari Pemilik Langsung yang Sedang Butuh Uang (BU)**
   Pada kondisi tertentu, terkadang pemilik rumah membutuhkan uang yang cukup besar dalam waktu cepat, disebabkan karena ada kebutuhan yang mendesak. Bila menemukan penjual yang demikian, biasanya pemilik rumah rela menjual rumahnya dengan harga di bawah harga pasar. Pada kondisi inilah, waktu yang terbaik untuk memutuskan membeli rumah tersebut dan Anda mendapatkan harga yang cukup murah. Tetapi, Anda perlu mencari informasi seperti ini melalui agen properti, surat kabar, saudara, tetangga, dan lain sebagainya.

3. **Perekonomian Negara yang Sedang Menurun**
   Hampir semua negara di dunia ini pernah mengalami kelesuan ekonomi. Hal ini ditandai dengan tingginya angka inflasi, sektor industri macet, dan tingginya angka pengangguran. Dampak seperti ini sangat dirasakan masyarakat yang sulit mencari uang. Mungkin ada sebagian masyarakat yang menjual rumahnya dengan harga murah sebagai konsekuensi logis untuk mendapatkan uang.

4. **Membeli Melalui Balai Lelang atau Lelang Properti**
   Kebanyakan, membeli rumah di balai lelang bisa didapatkan harga yang lumayan murah. Untuk mencari informasi tentang lelang ini, Anda dapat menghubungi bank-bank pemberi layanan pembiayaan kredit rumah atau melalui internet.

Bab 5

Beli Rumah Lewat KPR

Saat ini, kesempatan setiap orang untuk mendapatkan tempat tinggal yang ideal begitu besar. Betapa tidak, di kiri-kanan jalan raya terpampang poster yang mengiklankan berbagai macam properti pada umumnya dan rumah pada khususnya. Begitu banyak *developer* yang menyediakan rumah dengan kekhasannya masing-masing. Selain itu, mereka juga menyediakan segala fasilitas yang sangat dibutuhkan keberadaannya di perumahan yang mereka kembangkan dan dapat menarik minat pembeli, sekaligus memberikan kepuasan kepada pembeli.

Soal pembayaran ada banyak cara. Jika mengalami kesulitan untuk membayar sekaligus, bank dapat memberi solusi. Yang ditawarkan bank adalah produk KPR. Dengan produk ini, setiap orang diberikan peluang untuk mendapatkan rumah idamannya meskipun dengan cara kredit. Namun, jangan lupa, produk KPR adalah salah satu jenis bisnis jasa perbankan yang tentu saja mengharapkan keuntungan.

Setiap bank yang menawarkan jasa KPR mempunyai aturannya sendiri. Dengan demikian, Anda perlu selektif memilih KPR. Agar pemilihan KPR tepat dan tidak menimbulkan masalah dan kerumitan di kemudian hari, ada baiknya mempelajari jasa KPR dan seluk-beluknya seperti yang akan dijelaskan di bawah ini.

A. Mengenal KPR

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah adalah salah satu produk bank dalam pembiayaan pembelian rumah dengan skema atau *plafon* pembiayaan 40 persen sampai dengan 90 persen dari harga rumah tersebut. Sampai saat ini, pembiayaan KPR ini disediakan oleh perbankan, walaupun sudah mulai bermunculan perusahaan pembiayaan yang memberikan pembiayaan dari lembaga keuangan sekunder untuk menyalurkan pembiayaan pembelian rumah (*housing financing*).

Supaya produk perumahannya cepat terjual, pengembang perumahan umumnya bekerja sama dengan bank guna mempermudah proses pengajuan KPR. Dengan demikian, bank yang memberikan pembiayaan KPR menjadi salah satu pertimbangan saat hendak membeli rumah.

Permohonan KPR diajukan dengan langkah pertama mengisi pesanan unit dari pengembang berikut menyerahkan *booking fee,* lalu isi formulir pengajuan kredit dan siapkan dokumen-dokumen pribadi Anda yang dilengkapi dengan dokumen dari pengembang. Dokumen yang harus disiapkan, yaitu:

- Dokumen KPR standar:
  - Saat pengajuan KPR usia debitur tidak lebih dari 50 tahun
  - Fotokopi KTP pemohon
  - Fotokopi akta nikah atau cerai
  - Fotokopi kartu keluarga
  - Fotokopi dokumen kepemilikan agunan (Sertifikat, IMB, dan PB)
- Untuk karyawan, dokumen yang perlu ditambahkan, yakni:
  - Slip gaji
  - Surat keterangan dari tempat kerja yang masih aktif
  - Rekening Koran 3 bulan terakhir
- Untuk wiraswasta dan profesional, dokumen yang perlu ditambahkan, yakni:
  - Bukti transaksi keuangan usaha
  - Catatan rekening bank
  - Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
  - SIUP
  - Surat izin praktik atau tanda daftar perusahaan

Sesudah melewati proses survei penilaian objek jaminan dan analisis risiko kredit, tahap yang selanjutnya, yakni akad kredit.

Pada saat akad kredit ini, Anda diharuskan membayar biaya dan kebutuhan administrasi. Setelah itu, Anda juga harus membayar BPHTB (Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan) sebesar 5% dari harga jual properti sebelum pajak.

Sedangkan untuk asuransi seperti fiducia, provisi kredit, dan asuransi unit properti kebanyakan ditanggung oleh pengembang, namun ada juga yang dibebankan kepada pembeli. Selain itu, untuk pengikatan kredit secara hukum, haruslah di hadapan notaris. Biasanya untuk biayanya tergantung kebijakan pengembang, apakah oleh pengembang atau oleh pembeli.

Apabila akad kredit telah selesai, bank akan mencairkan dana kredit yang biasanya ditransfer langsung ke rekening penjual atau pengembang. Proses pencairan ini tidaklah lama, maksimal 7 hari kerja. Sementara untuk suku bunga kredit akan dikaji ulang secara berkala, umumnya akan dikaji ulang setiap 3 atau 6 bulan sekali.

Kewajiban Anda selanjutnya adalah membayar cicilan KPR-nya setiap bulan selama masa tenor yang telah disepakati, Apabila semua cicilan KPR telah dilunasi, selanjutnya bank akan mengeluarkan Surat Pelunasan Hutang beserta Sertifikat Asli Tanah beserta dokumen lainnya. Sampai pada tahap ini, rumah idaman seutuhnya menjadi milik Anda.

B. Keuntungan Membeli Rumah dengan KPR

Ketika pasangan muda mulai memikirkan untuk memiliki sebuah rumah idaman, soal harga rumah menjadi hal yang paling banyak dipertimbangan. Untuk memiliki rumah dengan membeli tunai bisa dikatakan sulit. Harga properti setiap tahunnya terus naik. Nilai uang yang Anda tabung semakin tergerus inflasi, sementara keinginan untuk membangun keluarga baru yang mandiri dengan memiliki sebuah rumah idaman walaupun kecil begitu kuat. Pada posisi inilah, pinjaman KPR dari bank menjadi solusi. Berbagai keuntungan pembelian dengan KPR di antaranya:

1. **Dana Awal yang Dikeluarkan Sedikit**

   Jika dana Anda terbatas, membeli rumah dengan bantuan KPR memungkinkan Anda untuk mendapatkan rumah dengan dana awal yang ringan. Hanya saja Anda harus memenuhi syarat yang telah ditetapkan oleh bank. Untuk saat ini peraturan nilai *plafon* yang bisa dicairkan untuk KPR pertama, yakni 70 persen dari harga rumah, sementara sisanya yang 30 persen harus Anda bayar sendiri. Untuk pembayaran yang 30 persen ini disebut uang muka, Banyak pengembang yang memberi keringanan uang muka dapat dicicil.

2. **Rumah Siap Huni**

   Dengan membeli rumah lewat Kredit Pemilikan Rumah berarti Anda bisa langsung menempati rumah tersebut jika memang pengembang menyediakan rumah *Ready Stock*. Kalaupun harus *indent*, hanya menunggu beberapa bulan saja tanpa harus menunggu cicilan lunas dahulu.

3. **Investasi Masa Depan**
   Apabila rumah yang Anda beli merupakan lokasi yang cukup strategis, nilai rumah tersebut akan mengalami peningkatan dalam beberapa tahun ke depan. Bahkan bisa saja saat Anda melunasi cicilan KPR Anda, nilai rumah Anda bisa melebihi total uang yang sudah Anda setorkan ke bank.
4. **Legalitas Terjamin**
   Bank dikenal dengan kehati-hatiannya dalam pencairan kredit. Bank hanya akan membiayai pembelian rumah yang sertifikatnya jelas. Sebelum dilakukan akad kredit, bank akan memeriksa keabsahan sertifikat lewat Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ini berarti keabsahan legalitas sertifikat rumah Anda aman dan terjamin oleh bank.
5. **Asuransi Kebakaran**
   Saat Anda membeli rumah dengan KPR, berarti rumah Anda akan terlindungi dari kerugian akibat musibah kebakaran. Hal ini merupakan syarat yang berikan kepada Anda, sementara cicilannya tercantum dalam jumlah cicilan bulanan yang harus Anda bayar.
6. **Kredibilitas Pengeml ıng Terpercaya**
   Bunga pinjaman kredit merupakan salah satu sumber pendapatan bank. Oleh sebab itu, jika pengembang batal atau mundur dari pembangunan rumah yang sudah Anda pesan, yang rugi bukan hanya Anda sendiri, tetapi juga bank. Oleh sebab itu, untuk kerja sama dengan pengembang, bank lebih selektif. Bank memilih bekerja sama dengan pengembang properti yang memiliki reputasi baik dan terpercaya.

7. **Bisa Dapat Rumah Gratis**
   Apabila Anda menyewakan rumah yang Anda beli lewat KPR, lalu menggunakan uang sewa tersebut untuk membayar cicilan bulanan dan hal itu Anda lakukan sampai kredit Anda lunas, bisa dikatakan Anda telah memiliki rumah secara gratis. Akan tetapi, cara ini hanya bisa Anda lakukan jika memiliki alternatif tempat tinggal yang lain.
8. **Bisa Mendapatkan Kredit Berikutnya**
   Poin ini khusus untuk kalangan pengusaha. Ketika nama Anda tercatat sebagai debitur untuk pinjaman KPR dan selama masa pinjaman, Anda membuktikan dengan catatan yang baik sampai pelunasan, maka Anda akan lebih mudah untuk mendapatkan kredit-kredit berikutnya untuk membantu keuangan usaha Anda.

C. Proses dan Cara Pengajuan KPR

Sekilas cukup sulit memilih KPR bank yang bagus. Terkadang, pengalaman yang mengajarkan pembeli untuk benar memilih bank bagus atau bank mana saja yang harus dihindari. Salah memilih bank, tidak hanya mendapatkan bank dengan bunga yang tinggi atau angsuran yang besar, tetapi juga membuat beban pikiran bertambah dan banyak waktu terbuang.

Sebagai langkah awal, sebaiknya Anda mempelajari dahulu produk KPR yang ditawarkan oleh pihak bank. Cara mudah untuk mempelajarinya melalui informasi yang ada di *website* bank tersebut, keterangan yang ada di *flyer,* atau mendatangi kantor

cabang bank terdekatnya untuk bertemu dengan marketing KPR-nya. Tanyakan semua yang ada di benak Anda sebelum Anda memutuskan untuk mengajukan KPR.

Carilah bank-bank yang berani memberikan penawaran terbaik, yang memberikan tingkat suku bunga yang kompetitif, tenor pinjaman yang bisa maksimal 15-20 tahun, plafon kredit 70-80%, proses dari awal pengajuan sampai akad kredit yang cepat, penalti pelunasan dipercepat yang kecil, dan berbagai keunggulan lainnya.

Agar usaha pengajuan KPR Anda lebih optimal, sebaiknya ajukan KPR Anda ke beberapa bank sekaligus, bisa empat atau lima bank. Strategi ini cukup ampuh, bila ternyata permohonan KPR Anda ditolak di sebuah bank. Anda masih memiliki kesempatan dari bank-bank lainnya tanpa perlu memulai lagi prosesnya dari awal.

1. Tahapan Proses KPR

- Setelah Anda menemukan rumah idaman Anda, kemudian telah terjadi kesepakatan harga dengan nilai traksaksi yang sesuai. Langkah selanjutnya adalah menghubungi pihak marketing bank untuk membantu memproses pengajuan KPR Anda. Cara ini bisa Anda lakukan sendiri atau dapat juga meminta bantuan dari agen properti Anda. Pada tahap ini, seluruh berkas dari pihak pembeli dan penjual diserahkan kepada pihak bank untuk dipelajari.

  Dengan melihat data yang masuk, pihak bank langsung bekerja dengan melihat catatan perbankan pembeli di Sistem Informasi Debitur (SID) Bank Indonesia. Pihak bank akan langsung mengetahui bila pembeli memiliki catatan tunggakan kartu kredit atau tunggakan kredit lainnya. Bank akan melanjutkan prosesnya apabila catatan Anda bersih dari segala tunggakan kredit sebelumnya.

  Tentu saja, setelah pembeli dianggap layak untuk membeli rumah tersebut. Bank memiliki cara tersendiri untuk menilai seberapa besar kemampuan bayar dari calon pembeli.

- Tahap berikutnya, marketing KPR bank akan menghubungi pihak pembeli dan mengatur janji untuk bertemu. Dalam pertemuan tersebut, pihak marketing bank akan mencocokkan data-data yang telah calon pembeli berikan kepada pihak bank. Pihak bank akan bertanya-tanya menyangkut kemampuan bayar pembeli, catatan kredit lainnya, harga jual rumah, jangka waktu pinjaman, dan sebagainya.

  Setelah pihak bank merasa yakin, calon pembeli akan diminta untuk mengisi formulir KPR yang berisi data-data berkenaan dengan identitas diri, nomor yang bisa dihubungi, alamat rumah, alamat kantor, dan lain sebagainya. Anda diminta untuk menandatanganinya agar proses KPR bisa dilanjutkan.

- Setelah itu, pihak bank akan melakukan penilaian aset rumah (*appraisal*). Nilai *appraisal* ini yang dijadikan ukuran bagi bank untuk memberikan kredit. Biasanya

bank akan memberikan kredit maksimal 80% dari nilai (*appraisal*) rumah. Untuk saat ini, pemberian *plafon* 80% diberikan bank untuk KPR dengan sistem Syariah, sedangkan untuk konvensional 70%.

Lalu kenapa tidak 100%? Karena 20-30% tersebut dianggap pihak bank sebagai marjin pengaman (*margin of safety*), yaitu seandainya si pembeli suatu saat gagal bayar, maka pihak bank masih bisa menjual rumah tersebut lebih murah 20-30% dari nilai pasarnya, sehingga kemungkinan rumah itu terjual akan semakin besar, Pilihlah bank yang membebaskan biaya *appraisal*. Ada juga bank yang membebankan biaya *appraisal* sebesar Rp500 ribu sampai Rp600 ribu.
Kalaupun Anda harus memilih bank yang mengharuskan membayar biaya *appraisal*, pilihlah 1-2 saja. Anda bisa bayangkan, bila Anda harus mengeluarkan uang untuk masing-masing KPR yang Anda ajukan. Rp500 ribu x 5 bank = Rp2,5 juta, lumayan bukan?

- Apabila ternyata nilai *appraisal* jauh dari harapan, angkanya lebih kecil dari kalkulasi Anda, Anda bisa langsung menolak proses selanjutnya tanpa dibebani biaya apa pun.
- Ternyata, hasil *appraisal* sesuai dengan perhitungan Anda. Ini adalah awal keberhasilan Anda untuk mendapatkan rumah idaman yang Anda impikan.

- Pembeli bisa menegosiasikan kepada pihak bank seputar keringanan bunga KPR, jangka waktu KPR selama mungkin (biasanya hingga 15-20 tahun), keringanan biaya provisi, dan keringanan biaya notaris.
- Proses selanjutnya, setelah tercapai kesepakatan harga antara pihak penjual dan pihak pembeli serta pihak pemberi kredit KPR. Biasanya, bank akan menunjuk notaris/PPAT rekanannya untuk melanjutkan proses akad kredit untuk dibuatkan Akta Jual-beli (AJB) sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

  Sebelum melakukan akad kredit, notaris akan melakukan pemeriksaan atas seluruh dokumen pihak penjual dan dokumen pihak pembeli, apakah sudah benar atau tidak. Ketelitian notaris memeriksa semua dokumen sebagai harga yang nantinya harus dibayar oleh pihak pembeli yang mengajukan kredit KPR.

  Dengan banyaknya kasus jual-beli asli tapi palsu (aspal) atau sertifikat palsu, tugas notarislah untuk memeriksa secara detail keabsahan surat-surat yang dibutuhkan. Termasuk ketelitian mengenai "nama" yang tertera di dalam sertifikat, misalnya penggunaan huruf *I* dan *y*.
- Pihak notaris akan meminta pihak penjual dan pihak pembeli untuk membayarkan pajak jual-beli atau BPHTB. Jumlahnya 10% dari nilai NJOP pada PBB tahun terakhir

rumah tersebut. Untuk pajak ini, umumnya pihak penjual dan pihak pembeli masih-masing dikenai 5 persen, dititipkan kepada pihak notaris, dan akan dibayarkan ke kantor pajak. 1-2 hari kemudian proses akad pun bisa dilakukan.

- Proses terakhir adalah akad kredit. Anda pun menjadi pemilik rumah tersebut. Rumah idaman yang Anda impikan.

Kredit Pemilikan Rumah dapat membantu Anda mendapatkan rumah idaman
Sumber: *http://www.propertiniaga.com/2013/09/Mengenal-Kredit-Pemilikan-Rumah-KPR.html*

D. Perhitungan Bunga dan Biaya-biaya KPR

1. Sistem Perhitungan Bunga Secara Anuitas

Angsurannya dapat diperoleh dengan rumus sebagai berikut:

$$A = \frac{P \times I\,(1+i)^{n}-)}{((1+i)\,)^{n}-1)}$$

- Keterangan:
- A = Jumlah pembayaran angsuran (pokok + bunga)
- P = Pokok kredit awal/*plafon*
- I = Tingkat bunga dalam % per bulan
- N = Jangka waktu dalam bulan

Sebagai contoh, peminjaman KPR sebesar Rp100.000.000,00 dengan suku bunga 12% per tahun (sehingga 1 bulan = 1%) dan jangka waktu 5 tahun atau 60 bulan, angsuran per bulannya sebagai berikut:

$$A = \frac{\text{Rp}100.000.000{,}00 \times 1\% \times (1+1\%)^{60}}{(1+1\%)^{60} - 1}$$

$$= \text{Rp}2.224.444{,}00$$

Atau perhitungan ini bisa dihitung dalam program *Microsoft Excel*, dengan langsung membuka *worksheet excel* lalu ketik: = PMT (suku bunga dibagi 12 bulan, jangka waktu dalam bulan, minus jumlah pinjaman KPR-nya).

Contoh di atas bisa dihitung menggunakan Excel dengan memasukkan rumus berikut:

= PMT (12%/12,60-100000000) lalu tekan **Enter**, langsung diketahui angsuran per bulan sebesar Rp2.224.444,00.

2. Sistem Perhitungan Bunga Secara Flat

Angsurannya dapat diperoleh dengan rumus sebagai berikut:

$$A = \frac{P + I\,(P \times n)}{N}$$

Keterangan:

A = Angsuran pokok + bunga kredit
P = Jumlah pokok kredit/*plafon* awal sebelum diangsur
I = Tingkat bunga kredit per bulan
N = Jangka waktu kredit (dalam bulan)

Contoh perhitungan angsuran pinjaman Rp100.000.000,00 dengan bunga 12% per tahun dengan jangka waktu 60 bulan sebagai berikut.

$$A = \frac{Rp100.000.000,00 + ((12\%/12) \times (Rp100.000.000,00 \times 60))}{60}$$

= Rp2.666.666,00

Hitungan angsuran *flat* ini dalam jangka waktu 60 bulan angsurannya tidak berubah atau tetap.

Biaya-biaya lain saat pengajuan kredit disetujui oleh bank, yang dikeluarkan selain cicilan bunga KPR pinjaman.

- Biaya administrasi, biasanya masing-masing bank berbeda-beda.
- Biaya provisi.
- Biaya *appraisal* sesuai dengan ketentuan bank yang berlaku.
- Asuransi jiwa.
- Asuransi kebakaran.
- Akta pembuatan hak tanggungan (APHT) sesuai dengan ketentuan bank yang berlaku.
- Biaya notaris.

3. **Sistem Syariah**

Sebagai bentuk pembiayaan jenis baru KPR syariah belum terlalu dikenal banyak masyarakat. Bank syariah selama ini memiliki berbagai macam pembiayaan KPR yang bisa dipilih sesuai kebutuhan. KPR *Islamic Banking* (IB) yang dikenal KPR syariah adalah jual-beli dengan skema *murabbaha*, sewa (skema *ijarah*), sewa beli (skema *ijarah muntahiyah biattamlik*), dan kepemilikan bertahap. Namun bank syariah di tanah air, selama ini lebih banyak menawarkan KPR IB dengan skema jual-beli dan skema sewa beli.

Prinsip ini memberi kepastian jumlah angsuran yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulannya. Dengan model ini nasabah tidak akan dipusingkan masalah naiknya angsuran apabila terjadi kenaikan suku bunga pasar. Sebab KPR IB ini memberikan besarnya nilai cicilan tetap sampai masa cicilan lunas.

Harga jual properti melalui KPR IB jual-beli dilakukan oleh bank syariah, ditetapkan dan disepakati di awal pada saat nasabah menandatangani persetujuan akad perjanjian pembiayaan jual-beli rumah.

Sebagai ilustrasi, sebuah rumah dibeli dengan harga Rp200 juta, dengan masa angsuran selama 10 tahun. Misalnya bank syariah mendapatkan keuntungan senilai Rp70 juta sehingga nilai jual rumah kepada nasabah ditetapkan sebesar Rp270 juta. Dengan begitu, jumlah cicilan yang harus dibayar nasabah per bulan adalah Rp 270 juta dibagi 120 bulan atau sekitar Rp2.250.000,00 per bulan.

Ada bentuk lain dari KPR-IB, yaitu sewa beli. Pada pola sewa beli nasabah diberikan pilihan untuk menyewa, akan tetapi pada masa akhir sewa dapat dimiliki.

Pada sewa beli ini, kesepakatan harga sewa diperhitungkan per periode. Kebanyakan, pola seperti ini dipakai untuk pembiayaan KPR-IB berjangka waktu yang lama (lebih dari 5 tahun). Pada kedua jenis skema KPR IB di atas, para nasabah bank syariah mendapatkan keuntungan, yaitu dapat melunasi angsuran sewa sebelum masa sewa berakhir, tanpa dikenakan penalti. Berbeda dengan bank konvensional jika Anda hendak melunasi angsuran Anda akan mendapatkan penalti.

Di KPR syariah, keterbukaan menjadi hal yang harus dilakukan. Bank harus selalu melakukan perundingan dengan nasabah. Misalnya saja berkenaan dengan keuntungan *(margin)* yang didapat bank harus pula dirundingkan. Atau bahkan bila di perjalanan masa kredit debitur mendapatkan masalah dengan mengalami kesulitan membayar, hal tersebut juga harus dirundingkan dengan pihak bank dan nasabah. Jadi, jika memang terpaksa rumah tersebut harus dijual kembali, hasil penjualan yang didapat debitur dapat dirundingkan dengan pihak bank untuk dicarikan jalan keluarnya.

Umumnya, DP (*down payment* atau uang muka) yang harus dikeluarkan konsumen lebih mahal, berbeda dengan KPR konvensional yang telah ditentukan nilai *plafonnya*. Tapi, terkait produk, saat ini pun tidak sedikit bank syariah yang menawarkan pinjaman kredit dengan DP ringan.

Akses layanan KPR syariah pun tidak selalu berada di bank syariah yang jumlahnya belum terlalu banyak, ternyata layanan produk KPR syariah bisa Anda dapatkan juga di bank konvensional yang menjual produk syariah.

E. Kesalahan yang Harus Anda Hindari Agar KPR Diterima

Kesalahan yang banyak terjadi ketika mengajukan KPR, ternyata banyak dialami banyak orang terutama orang-orang muda yang baru akan mengajukan KPR. Kesalahan ini umumnya dikarenakan oleh ketidaktahuan mereka akan proses yang ada di bank. Untuk meminimalisir kesalahan, sebaiknya Anda perhatikan beberapa tip berikut ini.

1. Kebanyakan pemohon pembiayaan KPR hanya mengajukan ke satu bank. Pada saat pengajuan KPR-nya tidak disetujui oleh pihak bank, banyak pemohon yang kecewa sampai mengurungkan niat untuk membeli rumah. Oleh sebab itu, sebaiknya Anda mengajukan permohonan kredit ke beberapa bank sekaligus. Minimal ajukan ke 4 bank. Paling tidak bila satu bank menolak Anda masih punya harapan di 3 bank yang lain. Selain itu, dengan mengajukan permohonan ke beberapa bank sekaligus secara tidak langsung memberi tahu kepada pihak bank bahwa permohonan kredit Anda ingin segera diproses sesegera mungkin.
2. Psikologis bagi sebagian orang takut untuk berutang. Kalaupun berutang mereka meminjam dengan nilai yang ke-

cil dengan tempo waktu pembayaran yang paling pendek. Sebenarnya, jika menghitung jangka waktu angsuran yang lebih panjang, sebenarnya akan meringankan nasabah yang bersangkutan dan akan menguntungkannya sebab harga akan terus naik sementara nilai angsurannya tidak banyak berubah.

3. Pinjam di saat tidak punya uang. Sebenarnya ini cara yang kurang baik. Bank hanya akan memberikan bantuan pinjaman kepada orang yang tidak bermasalah dengan keuangannya atau kepada orang yang punya duit. Tidak sedikit yang beranggapan, apabila berutang itu menandakan usahanya menurun sehingga ia baru mau meminjam pada saat usahanya bangkrut. Hasilnya, bank menolak permohonan kreditnya. Jika sudah begitu, bank yang disalahkan karena tidak memberikan pinjaman. Jadi, di saat Anda masih produktif dan di saat bank masih tertarik untuk memberikan kredit kepada Anda, maka saat itulah Anda mengajukan permohonan kredit. Sekali lagi, jangan! Mengajukan kredit pada saat usaha Anda sedang terpuruk atau pada saat Anda di-PHK.
4. Kebanyakan orang akan menabung sesudah dikurangi atau setelah ada sisa pengeluaran. Cara seperti ini tidak tepat sebab bank akan melihat berapa uang yang dihasilkan setiap bulan dan bukan berapa besar pengeluaran Anda. Jika Anda melakukan hal tersebut, sama saja Anda mengurangi penilaian bank terhadap Anda sendiri.

5. Adanya pandangan bahwa bayar tunai lebih baik daripada harus berhutang yang pada akhirnya membeli rumah dengan cara menabung dahulu. Tapi sayangnya saat tabungan Anda cukup harga rumah sudah naik terlebih dahulu dan akhirnya tetap tidak bisa membeli rumah.
6. Adanya Anggapan jika berurusan dengan bank seolah-olah seperti musuh. Terjebak dalam keyakinan yang salah, bank organisasi yang jahat, rentenir, uang panas, dan lain sebagainya yang sebenarnya tidak beralasan sama sekali.
7. Anggapan jika hendak meminjam uang ke bank harus mempunyai relasi atau orang yang dikenal dekat. Ini juga anggapan yang keliru.

F. Resep Ampuh Meloloskan Proses KPR

Pihak bank akan teliti dalam memilih calon nasabah KPR-nya supaya tidak dirugikan. Pihak bank pun tidak ragu mengharuskan calon pengguna KPR-nya untuk mengikuti tata cara dan menyiapkan segala dokumen yang diperlukan untuk KPR. Dengan begitu, seseorang tidak mudah mendapatkan KPR.

Adapun kiat dan strategi agar lolos proses KPR, antara lain:

1. **Mempersiapkan Dokumen yang Diperlukan**
   - Bagi seorang wiraswasta, dokumen yang dipersiapkan adalah:
     - Daftar pemasok jika usahanya bergerak dalam bidang perdagangan.

- Bukti transaksi dengan pelanggan.
- Catatan rekening bank minimum tiga bulan terakhir.
- NPWP.
- Surat izin usaha perdagangan jika usahanya bergerak di bidang perdagangan.
- Tanda daftar perusahaan (TDP).

■ Bagi profesional/praktisi yang disiapkan antara lain:
- Bukti transaksi dengan pelanggan.
- Catatan rekening bank minimun tiga bulan terakhir.
- NPWP.
- Surat izin praktik untuk beberapa profesi tertentu.

2. Memperbaiki Penampilan Keuangan

Adapun caranya adalah:

■ Memiliki rekening bank, karena slip gaji tidak begitu dipercaya oleh bank. Biasanya, bank akan meminta catatan rekening bank untuk membuktikan jumlah uang sesuai dengan slip gaji. Apabila mendapatkan gaji secara tunai, maka sesegera mungkin memasukkannya ke dalam rekening bank sebelum menggunakannya untuk keperluan sehari-hari. Dengan begitu, bank dapat menilai bahwa pemohon memiliki penghasilan rutin. Di samping itu, usahakan catatan rekening bank menunjukkan adanya pemasukan sekitar 3 bulan terakhir dari penghasilan.

■ Proporsional dalam cicilan utang. Karena bank dapat menolak permohonan KPR jika cicilan utang mencapai 33 persen dari penghasilan rutin.

■ Lancarkan pembayaran utang di tempat lain. Bank dapat menganalisis dan mempunyai cara sendiri untuk memperkirakan kondisi keuangan pemohon KPR, yang salah satunya dengan membaca pembayaran tagihan.

3. Ajukan ke Sebanyak Mungkin Bank

Jangan pernah mengajukan kredit hanya ke satu bank karena belum tentu diterima. Oleh karena itu, jalinlah hubungan dengan sebanyak mungkin bank sehingga peluang Anda semakin besar. Lagipula, dengan mengajukan kredit ke banyak bank, Anda bisa membandingkan hal dan fasilitas yang ditawarkan. Namun ingat, pengajuan ke banyak bank harus dilakukan bersamaan, jangan setelah ditolak oleh satu bank baru Anda mengajukan ke bank lain. Ini akan menghabiskan waktu Anda.

4. Ambil Jangka Waktu Kredit yang Paling Lama

Ketika mendapatkan jawaban dari bank, langkah selanjutnya adalah memilih pinjaman yang paling lama jangka waktunya. Setiap bank mempunyai kebijakan sendiri, tapi Anda bisa meminta kemungkinan untuk memperpanjang jangka waktu kredit. Semakin lama jangka waktu pinjaman semakin menguntungkan. Mengapa demikian? Berikut alasannya:

■ Apabila jangka waktunya pendek, cicilan menjadi besar dan terasa berat di awal, sehingga *cash flow* sulit menjadi positif bahkan menjadi negatif.

■ Karena pengaruh inflasi, nilai cicilan makin lama makin turun walaupun angkanya sama.

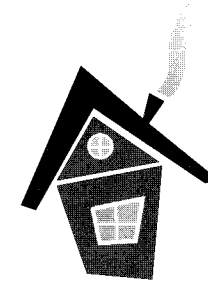
- Nilai aset Anda semakin lama semakin meningkat, mengikuti hukum *compounding interest*. Sedangkan pokok utang Anda semakin lama semakin berkurang dan kecil nilainya.

5. **Ketahui Kemampuan Kredit Anda**
   Analis bank akan menetapkan kemampuan membayar cicilan sebesar sepertiga atau 35 persen dari penghasilan. Bagi Anda yang sudah berkeluarga, penghasilan bisa digabung antara suami dan istri sehingga akan memperbesar kemampuan membayar cicilan kredit Anda. Begitu pula jika Anda memiliki berbagai macam usaha, gabungkan semuanya. Bank akan menilai Anda memiliki kemampuan membayar yang besar. Besaran pinjaman bisa bervariasi, tergantung pada tingkat suku bunga yang berlaku, jangka waktu pinjaman, dan tingkat kepercayaan bank kepada Anda.

6. **Pelajari Siklus Pengucuran Kredit Bank**
   Salah satu yang hampir sama di semua bank adalah siklus pengucuran kredit. Sebaiknya Anda mempelajari dan mengetahui dengan pasti kapan bank cenderung aktif mengucurkan kredit. Meskipun biasanya terjadi di setiap menjelang akhir semester, siklus ini bisa berbeda di setiap bank, tergantung pada tingkat pencapaian target kreditnya. Dengan mengetahui siklus tersebut, kemungkinan kredit Anda akan lebih mungkin disetujui daripada di waktu lainnya.

7. **Jaga Kepercayaan Bank**
   Bank adalah partner Anda dalam berinvestasi sehingga sangat penting untuk menjaga kepercayaannya. Sekali Anda mencacati kepercayaan yang telah diberikan, Anda akan sulit memulihkannya. Catatan tentang keburukan Anda akan menyebar ke seluruh bank. Karena itu, setiap kali jatuh tempo segera bayar cicilan pinjaman Anda. Jangan pernah terlambat, karena keterlambatan satu atau dua kali saja akan memengaruhi penilaian bank terhadap Anda. Nantinya Anda akan mengalami kesulitan mengajukan kredit baru.

8. **Pinjam Lagi**
   Pinjaman pertama yang disetujui bank akan menjadi catatan emas untuk Anda di kemudian hari jika pembayaran Anda baik. Bank akan menilai Anda sebagai orang yang memang layak dibiayai. Catatan ini bisa dimanfaatkan untuk meminjam lagi dalam jumlah yang lebih besar.

Bab 6

Dokumen Penting Kepemilikan Rumah

Aspek legalitas properti sangat penting untuk mengantisipasi munculnya permasalahan hukum di kemudian hari. Aspek legalitas properti selain sebagai bukti kepemilikan sekaligus juga untuk memberikan kepastian kepada pembeli bahwa properti itu dibeli atau disewa dari pemilik yang sah. Aspek legalitas ini mencakup akta tanah, akta jual-beli, dan IMB serta beberapa dokumen lainnya. Berikut ini akan diulas hal-hal praktis yang berkenaan dengan aspek legalitas properti dan cara mengurusnya.

A. Prosedur dan Mekanisme Pembuatan Akta Tanah

Tidak semua kalangan masyarakat tahu apa saja bukti kepemilikan, lebih-lebih prosedur mendapatkan hak atas tanah dan bangunan yang sah menurut hukum. Selain itu, banyak orang beranggapan bahwa mendapatkan bukti kepemilikan atas tanah itu sulit dan memakan waktu lama. Sebagian besar masyarakat malah mengabaikan prosedur hukum yang berlaku dan mengandalkan hasil kepemilikan berdasarkan atas kepercayaan semata akibat jual-beli ataupun warisan, seperti yang dilakukan di pedesaan. Bagaimanapun, surat kepemilikan tanah yang sah harus sudah terdaftar di BPN (Badan Pertanahan Nasional). Sehingga, setelah mengantongi bukti yang sah, kita baru bisa mendapatkan nomor setoran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Undang-undang Agraria menjelaskan adanya pemberlakuan asas pemisahan tanah, meskipun ada benda atau apa pun yang ada di atasnya, benda atau bangunan tersebut masih berdiri kokoh di atas tanah itu. Sehingga, kepemilikan sebuah badan hukum atau perorangan terhadap tanah tidak serta merta menjadikannya pemilik juga, atas bangunan atau benda apa pun yang ada di atas tanah, termasuk di dalamnya rumah. Maka, dari undang-undang inilah muncul hak atas tanah dan hak atas bangunan yang tidak berada dalam satu sertifikat.

Hingga saat ini, hanya hak-hak atas tanah yang disetujui oleh pemerintah melalui BPN saja yang bisa mendapatkan bukti kepemilikan sah berupa sertifikat tanah. Kepemilikan hak atas bangunan di atas tanah tersebut, menurut undang-undang Nomor 28 tahun 2002, wewenang pengurusannya ada pada pemerintah daerah setempat. Sedangkan bukti kepemilikan atas satuan rumah susun (apartemen, rusun, kondominium) diatur dalam undang-undang Nomor 16 tahun 1986 dan peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang rumah susun.

Sertifikat ini akan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), setelah Anda membawa persyaratan tertentu dan menjalani prosedur pendaftaran yang benar. Secara hierarkis, pendaftaran bisa dilakukan di kantor pertanahan di tingkat kota atau kabupaten setempat. Penerbitan bukti kepemilikan hak atas tanah ini merupakan bagian dari proses pendaftaran tanah yang dijalankan oleh kantor pertanahan.

Ada beberapa tahap untuk mendapatkan sertifikat tanah, berikut ini akan disampaikan secara garis besar mekanisme atau prosedur pembuatannya.

1. Penjual harus datang ke kantor pajak guna menentukan nilai pajak yang harus disetor atau bisa berdasarkan nilai jual objek pajak (NJOP). Jika sudah disetorkan, kantor pajak akan memberitakan surat setoran pajak (SSP).
2. Penjual membayar pajak ke bank yang telah ditunjuk untuk menerima pembayaran pajak.
3. Bukti setor pajak dan sertifikat asli kepemilikan dibawa ke PPAT.
4. PPAT akan melakukan pengecekan terhadap sertifikat dan pemegang sertifikat tersebut.

5. PPAT juga akan meneliti pembeli apakah orang atau lembaga yang berhak membeli tanah tersebut.
6. Apabila ada kuasa jual atau kuasa beli, kuasa tersebut haruslah dinyatakan secara tertulis di atas kertas bermaterai secukupnya serta dilegalisasi.
7. Menyerahkan sertifikat asli untuk diperiksa di kantor BPN setempat. Apabila tanah belum terdaftar atau belum dibukukan dalam buku tanah, kantor BPN dapat menerbitkan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) di kantor tersebut.
8. Penjual menyerahkan IMB asli beserta *blue print* (Gambar cetak biru).
9. Penjual menyerahkan copy KTP (suami-istri).
10. Menandatangani surat persetujuan menjual dari suami dan istri.
11. Penjual menyerahkan copy kartu keluarga (KK).
12. Pembeli menyerahkan Copy KTP.
13. Pembuatan akta jual-beli oleh PPAT.

B. Hak Atas Tanah

Ada 5 (lima) jenis hak yang melekat pada properti, yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan hak pengelolaan. Untuk lebih memperinci maksud kelima hak tersebut, di bawah ini terdapat uraian mengenai kelima hak tersebut dengan karakteristiknya masing-masing.

1. **Hak Milik**

   Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial (pasal 20 ayat 1 UU pokok agrarian).

   - Karakteristik hak milik

     Ciri-ciri hak milik menurut Prof. Sri Soedewi M. Sofwan adalah:

     - Hak induk terhadap hak-hak kebendaan yang lainnya. Sedangkan hak-hak yang lainnya berkedudukan sebagai anak dari hak milik.
     - Hak yang selengkap-lengkapnya ditinjau dari kuantitasnya.
     - Hak yang sifatnya tetap dan hilang karena hak-hak yang lainnya.
     - Hak yang mengandung inti dari semua hak yang lainnya, sedangkan hak-hak yang lainnya hanya sebagai *onderdeel* saja dari hak milik.

   - Menyangkut hak milik

     - Jangka waktu tidak dibatasi.
     - Objek hak adalah tanah pertanian dan bukan pertanian (peruntukan).
     - Subjek hak adalah perorangan warga Negara Indonesia, badan hukum yang ditunjuk antara lain, bank-bank pemerintah dan badan keagamaan yang menggunakan tanahnya untuk tempat peribadatan, seperti masjid dan gereja.
     - Dapat beralih dan dialihkan serta dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan utang.

2. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri (pasal 35 ayat 1 UUPA). Hak guna bangunan atau HGB diatur dalam peraturan pemerintah No.40 tahun 1996. Objek hak adalah tanah untuk mendirikan bangunan, subjek hak perorangan warga Negara Indonesia dan badan hukum Indonesia.

- Jenis Hak Guna Bangunan
  - Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian oleh BPN atau pejabat yang berwenang. Umumnya, jangka waktu yang diberikan oleh pemerintah mengenai hak guna bangunan selama 30 tahun dan dapat diperpanjang kembali paling lama 20 tahun. Untuk Permohonan perpanjangan atau pembaruan hak dapat diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut.
  - Hak guna bangunan atas hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta perjanjian yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

3. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahkan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (pasal 28 ayat 1 UUPA).

- **Objek hak** : Tanah yang diusahakan dalam bidang pertanian, perkebunan, perikanan, dan peternakan luas minimum lima hektar. Untuk perseorangan luas maksimum 25 hektar. Untuk badan usaha luas maksimum ditetapkan oleh menteri.
  - **Subjek hak** : Perorangan warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia.
  - **Jangka waktu penggunaan**: Maksimum 35 tahun dan dapat di perpanjang paling lama 25 tahun. Permohonan perpanjangan hak guna usaha diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya hak guna usaha tersebut.
  - **Pengalihan** : Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan utang. Hak guna usaha diberikan atas tanah negara dengan keputusan dari BPN. Landasan hukum Hak Guna usaha sendiri berdasarkan peraturan pemerintah No.40 tahun 1996.

4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya (pasal 41 ayat UUPA).

- **Objek hak** adalah tanah untuk pertanian dan bukan pertanian, tanah negara, tanah hak pengelolaan.
- **Subjek hak** adalah perorangan warga negara Indonesia dan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia,

badan hukum Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia, perwakilan asing, serta badan-badan pemerintah.

- **Jangka waktu hak pakai** atas tanah dan tanah HPL paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang maksimum 20 tahun.
- **Landasan hak pakai** di atur dalam pasal 16 UUPA No.5 tahun 1960 dan PP no.40 tahun 1996. Hak pakai dapat diberikan atas tanah negara, tanah hak pengelolaan oleh pemerintah dan atas tanah hak milik oleh pemegang hak milik.

5. Hak Pengelolaan

Semua tentang hak pengelolaan. Landasan hukum hak pengelolaan, ciri khasnya adalah jangka waktu tidak terbatas. Objek hak adalah tanah untuk pertanian dan bukan pertanian. Subjek hak adalah badan pemerintah (PEMDA), BUMN, dan BUMD. Hak pengelolaan ini hanya dapat diberikan atas tanah negara yang dikuasai oleh suatu badan pemerintah, BUMN, dan BUMD. Di atas hak pengelolaan masih dapat diberikan hak lain (HGB atau HP) atas nama badan hukum lain atau perseorangan atas dasar perjanjian dengan BUMN/ BUMD tersebut. Hak pengelolaan ini diatur dalam peraturan pemerintah No.8 tahun 1953 dan peraturan Menteri agraria No.9 tahun 1965.

C. Syarat dan Ketentuan Jual-Beli Tanah dan Bangunan

Peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa perjanjian yang menyangkut peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh BPN dan berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah, termasuk akta jual-beli tanah. Jika di daerah bersangkutan belum ada PPAT, kewenangan sementara dilimpahkan kepada camat setempat.

PPAT yang dimaksud adalah PPAT yang berkedudukan sama dengan keberadaan tanah tersebut dan kewenangannya mencakup daerah objek transaksi jual-beli tanah ini, bukan PPAT yang berkedudukan dan cakupan kewenangannya di daerah penjual maupun pembeli. Dengan demikian, penjual dan pembeli diharuskan menghadap bersama-sama ke kantor PPAT untuk membuat akta jual-beli tanah tersebut.

1. Proses Pembuatan Akta Jual-Beli
   - Persyaratan

     Pihak Penjual
     - Bukti identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP)
     - Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
     - Surat pernyataan persetujuan istri atau suami bagi yang telah berkeluarga
     - Kartu Keluarga (KK)
     - Sertifikat asli

- Pihak Pembeli
- Bukti identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- Kartu Keluarga (KK)
- Uang tunai untuk pembayaran di hadapan PPAT atau bentuk pembayaran lain yang yang telah disepakati penjual dan pembeli seperti cek dan bilyet giro

■ Persiapan

Saat datang untuk pertama kalinya ke PPAT, AJB belum bisa langsung dibuat. Beberapa persiapan di bawah ini harus dilakukan oleh masing-masing pihak yang terlibat transaksi;

- PPAT harus mengecek keaslian sertifikat tanah ke kantor pertanahan.
- Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh) di kantor pos, bank persepsi, atau tempat lain yang ditunjuk oleh menteri (www.pajak.go.id) sesuai UU Nomor 17 Tahun 2000. Bank dan kantor pos atau lembaga lain yang ditunjuk sudah menyiapkan bukti setor khusus untuk pembayaran PPh. Anda tinggal mengisi blanko tersebut.
- Penjual harus membuat surat pernyataan bahwa tanah yang dibeli tidak dalam sengketa. PPAT berhak menolak pembuatan AJB apabila masih terdapat sengketa.
- Calon pembeli membuat surat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut, ia tidak menjadi pemegang hak yang melebihi ketentuan batas luas maksimal.
- Calon pembeli harus melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke bank persepsi (yang kewenangannya ditunjuk oleh menteri berdasarkan UU No.18 tahun 2000), kantor pos atau lembaga lain.

■ Pembuatan Akta Jual-beli (AJB)

- Pembuatan AJB harus dihadiri oleh dua pihak yang akan melakukan transaksi, baik penjual dan pembeli atau kuasa hukum masing-msaing yang diberi surat kuasa tertulis.
- Pembuatan akta juga harus dihadiri minimal dua orang saksi, dari pihak pembeli dan pihak penjual.
- PPAT terlebih dahulu harus membacakan isi akta yang akan ditandatangani dan menjelaskan isi akta kepada semua yang hadir saat pembuatan akta.
- Apabila seluruh isi akta disetujui oleh penjual dan pembeli, maka akta bisa ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi serta PPAT.
- Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lainnya diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama). Ini dilakukan jika proses balik nama menggunakan jasa PPAT.
- Salinannya diserahkan kepada penjual dan pembeli, masing-masing satu.

2. **Proses Balik Nama di Kantor Pertanahan**

Pendaftaran balik nama sertifikat dari penjual menjadi nama pembeli harus dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak akta ditandatangani. Proses balik nama ini biasanya dibiayai oleh pembeli atau berdasarkan kesepakatan dengan penjual.

Pembeli bisa memilih balik nama sertifikat menggunakan jasa PPAT atau mengajukan sendiri berkas permohonannya ke kantor pertanahan. Berikut ini adalah perbedaannya:

- Menggunakan jasa PPAT
  Berkas yang harus disiapkan sebagai berikut:
  - Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli
  - Akta Jual-beli PPAT
  - Sertifikat hak atas tanah
  - KTP pembeli dan penjual
  - Bukti pelunasan pembayaran Pajak penghasilan (PPh) dari penjual
  - Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari pembeli
- Pembeli mengajukan sendiri
  Apabila pembeli berniat mengajukan pendaftaran balik nama, maka satu lembar asli Akta Jual-beli diminta dari PPAT untuk diserahkan ke kantor pertanahan. Berikut ini adalah berkas yang dibutuhkan:
  - Surat pengantar dari PPAT
  - Sertifikat asli

  - Akta Jual-beli dari PPAT
  - Identitas diri (KTP) penjual dan pembeli atau kuasa hukumnya
  - Surat kuasa, jika pendaftaran oleh kuasa hukum
  - Bukti pelunasan SSBBPHTB
  - Bukti Pelunasan SSP PPh
- SPPT PBB tahun berjalan atau tahun terakhir. Apabila belum memiliki SPPT, maka diperlukan dari kepala desa terkait
- Izin peralihan hak apabila:
  - Pemindahan hak atas tanah atau HM atas rumah susun yang dalam sertifikatnya tercantum tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah memperoleh izin dari instansi berwenang.
  - Pemindahan hak pakai atas negara.
- Surat pernyataan bahwa calon penerima hak (pembeli):
  - Pembeli dengan peralihan hak tersebut tidak menjadi penerima hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut perundang-undangan yang berlaku. Surat ini penting juga apabila di kemudian hari pembeli akan mengalihkan hak atas tanahnya untuk kepentingan yang tidak sesuai atau melanggar hukum.
  - Bahwa pembeli dengan peralihan hak tersebut tidak menjadi penerima hak atas tanah *absentee* (guntai).

- Bahwa yang bersangkutan (pembeli) menyadari apabila surat pernyataan di atas tidak benar, maka tanah berlebih atau tanah *absentee* menjadi objek *land reform*. Dengan kata lain, pembeli wajib menanggung akibat hukum apabila pernyataan tidak benar.

Setelah permohonan dan kelengkapan berkas pendaftaran diajukan ke kantor pertanahan, maka pemohon (pembeli atau kuasanya atau PPAT) mendapatkan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama. Tanda bukti penerimaan permohonan balik nama ini dipakai sebagai dasar pembayaran administrasi di loket 3. Pemohon akan menerima tanda bukti pembayaran permohonan balik nama. Setelah itu, kantor pertanahan akan melakukan pencoretan nama pemegang hak lama untuk kemudian diubah menjadi nama pemegang hak baru.

Nama pemegang hak lama dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam, serta diparaf oleh kapala kantor pertanahan (BPN) atau pejabat yang berwenang. Nama pemegang hak yang baru (nama pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang tersedia pada buku tanah dan sertifikat, dibubuhi tanggal pencatatan serta ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Dalam waktu 14 hari, pembeli dapat mengambil sertifikat baru yang sudah jadi dan sudah beratasnamakan dirinya di kantor pertanahan tersebut dengan menggunakan tanda bukti pembayaran permohonan balik nama.

3. Kenapa Harus Segera Balik Nama?

Jika beli tanah tanpa membuat akta PPAT dan tidak segera balik nama, nama Anda tidak akan tercantum sebagai pemilik secara hukum. Apalagi jika pembelian tanah dan bangunanya telah lunas terbayar, ini berpotensi merugikan. Jika suatu saat penjual meninggal atau tidak diketahui rimbanya, maka pelaksanaan jual-beli dan balik nama secara resmi akan terhambat. Saat penjual meninggal, otomatis tanah menjadi objek warisan, sehingga untuk melaksanakan jual-beli diperlukan tanda tangan seluruh ahli waris dan harus melalui proses turun waris atau balik nama ke atas nama pewaris.

Demikian pula jika seseorang meninggal dan meninggalkan tanah sebagai warisan, sebaiknya jangan menunggu terlalu lama untuk melakukan balik nama ke ahli waris. Mungkin tindakan ini tabu bagi sebagian besar masyarakat karena akan dianggap sangat menginginkan warisan. Namun, jika salah satu ahli waris juga akhirnya meninggal sebelum balik nama selesai, maka proses balik nama menjadi dua kali. Jika ini terjadi, maka akan mengeluarkan biaya yang lebih besar dan waktu yang tidak sebentar.

Ditambah lagi jika jual-beli belum bisa dilakukan secara resmi dengan akta PPAT, karena pembayaran belum lunas atau tanah belum bersertifikat. Pembeli perlu membuat perjanjian pengikatan jual-beli, jangan hanya memegang kuitansi *down payment* atau uang muka saja demi kelancaran proses balik nama.

D. Kelengkapan IMB

Properti selalu berkaitan dengan IMB. Hampir selalu kita temui di tiap sudut kota, plang seruan yang bertuliskan "pastikan setiap bangunan memiliki IMB" atau yang berkaitan dengan itu. Bagi orang yang sudah biasa dengan properti dan sadar hukum paham betul apa itu IMB. Tapi sayangnya, tidak sedikit masyarakat yang belum mengerti tentang IMB ini.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin yang dikeluarkan instansi yang berwenang untuk melakukan kegiatan membangun. Izin dapat dikeluarkan apabila rencana pembangunan telah sesuai dengan ketentuan yang meliputi aspek pertanahan, aspek teknis, aspek planologis, aspek kesehatan, aspek lingkungan, dan juga aspek kenyamanan untuk sebuah hunian.

1. **Siapa Saja yang Mengurus IMB**

   Siapa saja yang bertanggung jawab terhadap kegiatan pendirian bangunan mempunyai kewajiban untuk mengajukan permohonan izin kepada pemerintah daerah setempat. Hal ini juga berlaku kepada pemilik bangunan lama, tapi belum memiliki IMB untuk mengajukan permohonan IMB.

   Pemilik dianggap sebagai pemohon apabila yang bersangkutan mengajukan permohonan izin langsung tanpa perantara. Pihak kontraktor ataupun *developer* atau siapa saja dapat menggantikan posisi pemilik sah bangunan sebagai pemohon, hanya saja mereka harus mempunyai izin dari pemilik bangunan untuk mengurus segala kebutuhan untuk mendapatkan IMB. Izin perwalian ini bisa dalam bentuk

   surat kuasa dari pemohon sebagai tanda bukti pelimpahan kuasa terhadap yang bersangkutan.

2. **Jangka Waktu Mengurus IMB**

   IMB sebaiknya diajukan sebelum kegiatan pembangunan dimulai, sehingga pada saat pelaksanaan pengerjaan tidak terhambat dengan peraturan yang berlaku. Lama pemrosesan IMB rata-rata membutuhkan waktu kurang lebih 3 minggu. Tentunya jangka waktu ini berbeda-beda di setiap daerah dan juga kelengkapan berkas yang dibutuhkan.

   Izin IMB juga haruslah diperbarui apabila dalam perjalanan waktu banyak bangunan mengalami perubahan yang signifikan atau renovasi yang menyebabkan kegiatan yang berdampak pada lingkungan misalnya perubahan fungsi dan juga bentuk baik yang disengaja ataupun tidak disengaja.

3. **Jangka waktu penyelesaian IMB rumah tinggal**

   Lama proses permohonan untuk rumah tinggal, kurang lebih sekitar 25 hari kerja sejak diterimanya permohonan yang sudah dilengkapi persyaratan dan pembayaran retribusi. Tapi, waktu tersebut tidak berlaku apabila hasil penelitian teknis terhadap permohonan masih memerlukan perubahan dan penyempurnaan, setelah adanya pemberitahuan secara tertulis dari dinas yang berwenang.

4. **Proses Permohonan IMB**

   Sebelum mengajukan permohonan pengurusan IMB, ada beberapa hal yang perlu dilakukan dan dipahami oleh pemohon, yakni:

- Melakukan konsultasi mengenai kekuatan struktur bangunan, daya dukung tanah, konstruksi bangunan, garis sepadan bangunan, garis sepadan jalan. Konsultasi tersebut dapat dilakukan dengan orang yang kompeten di bidang konstruksi atau di bagian perizinan IMB.
- Mengurus IPL sebelum mengurus IMB jikalau bangunan tersebut dipersyaratkan peruntukan lahan (IPL). IPL ini biasanya terkait dengan fungsi lahan yang penggunaannya diperkirakan akan berpengaruh besar terhadap lingkungan, baik dari segi kualitas lingkungan maupun dari sisi ekonomi yang mempunyai perencanaan biaya biaya tinggi.
- Memastikan bahwa bangunan bersih dari sengketa.
- Mengecek kevalidan data dan kelengkapan berkas yang diajukan.
- Tidak boleh membangun rumah sebelum IMB atau izin pendahuluan diterbitkan.
- Tidak boleh melakukan kegiatan usaha dalam kawasan sebelum izin teknis diterbitkan.

5. Berkas-berkas yang Harus Disiapkan Sebelum Mengajukan Permohonan IMB

Ada beberapa berkas yang perlu dipersiapkan oleh pemohon dalam mengajukan IMB, adapun berkas-berkas tersebut antara lain:

- Formulir permohonan IMB
- Copy KTP
- Copy pembayaran PBB terakhir

- Copy surat keterangan kepemilikan tanah yang sah (Sertifikat Akta Jual-beli)
- Gambar arsitektur dan gambar situasi bangunan yang akan didirikan
- Gambar peta rencana kota yang diperoleh dari subdinas tata kota (optional)
- Surat pernyataan yang berisi:
  - Kesanggupan menyesuaikan bangunannya dengan peraturan yang berlaku dan tidak keberatan mengepres bangunannya yang melanggar peraturan.
  - -Kesediaan bertanggung jawab atas kekuatan konstruksi bangunannya dan segala sesuatunya bilamana bangunannya mengakibatkan kerusakan atau kerugian terhadap bangunan tetangga atau pihak lain.

6. IMB dan Tata Cara Penerbitan IMB

IMB dapat diurus dengan mendatangi seksi P2B kecamatan setempat dengan membawa dokumen-dokumen terkait. IMB diterbitkan oleh dinas P2B provinsi berupa surat keputusan kepala dinas atas nama gubernur dengan beberapa lampiran. Tata cara penerbitan IMB sebagai berikut:

- Pembayaran Retribusi IMB melalui lembaga keuangan yang sah.
- Penyerahan bukti pembayaran retribusi kepada pemerintah daerah.
- Penerbitan IMB sebagai pengesahan dokumen rencana teknis untuk dapat memulai pelaksanaan konstruksi.
- Penerimaan dokumen IMB oleh pemohon.

7. **Penerbitan, Bentuk, Jenis, dan Masa Berlaku IMB**

■ Penerbitan IMB

IMB dikeluarkan apabila pemohon telah melengkapi semua persyaratan dan juga kelengkapan dokumen yang bersifat administrasi ataupun teknis, serta kegiatan pelaksanaan bangunan memenuhi ketentuan seperti yang sudah ditentukan di peraturan daerah yang berlaku di wilayah setempat.

■ Bentuk IMB

Bentuk IMB berupa surat Keputusan dengan lampiran berupa:

- Keterangan dan peta rencana kota
- Gambar arsitektur
- Perhitungan dan gambar struktur dan/atau instalasi dan perlengkapannya
- Bukti pengawasan pelaksanaan bangunan

■ Jenis IMB

Ada 5 (lima) jenis IMB yang dapat dikeluarkan setelah permohonan diterima, yakni:

- Jika rencana bangunan dianggap telah sesuai dengan ketentuan teknis dan planologis (tata kota) maka IMB dapat dikeluarkan.
- IMB bersyarat, apabila rencana bangunan dinilai masih perlu adanya penyesuaian teknis.
- IMB bersyarat sementara, jika rencana bangunan terletak di kawasan perbaikan kampung dan/atau bangunan dibuat dari material dengan tingkat permanensi sementara.

- IMB bersyarat sementara berjangka, jika rencana bangunan berdasarkan penilaian teknis dan planologis hanya dikeluarkan untuk digunakan dalam jangka waktu terbatas.
- Izin khusus atau keterangan membangun.

■ Masa Berlaku IMB

Masa berlaku IMB tegantung pada kuatnya bangunan dan tidak ada yang berubah pada bangunan itu. Misalnya karena ada penambahan atau renovasi, pembongkaran atau kerusakan dan kehancuran akibat bencana alam atau kebakaran, perubahan guna atau fungsi bangunan serta pemilik bangunan meninggal dunia.

8. **Status IMB dan *Site Plan* Salinan dan Sertifikat Asli dalam Transaksi Jual-beli**

Dalam transaksi jual-beli rumah, yang diperlukan adalah sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah dan akta jual-beli (AJB) sebagai bukti adanya transaksi jual-beli. Dalam AJB dicantumkan objek jual-belinya, yaitu sebidang tanah beserta bangunan di atasnya.

IMB dan *site plan* tidak berkaitan langsung dengan transaksi jual-beli. Posisi IMB adalah sebagai bukti bahwa bangunan (rumah) itu mempunyai izin dan *site plan* sebagai bukti bahwa pembangunan tersebut telah sesuai dengan rencana peruntukan tanahnya. Oleh sebab itu, status IMB salinan itu secara hukum sudah kuat karena disalin sesuai dengan aslinya dan diterbitkan oleh instansi yang berwenang (sudin tata kota).

Namun, jika rumah atau bangunan tersebut tidak memiliki IMB dan *site plan,* rumah atau bangunan tersebut dapat dikategorikan sebagai bangunan liar (tanpa izin) sehingga bangunan tersebut dapat disegel dan dapat dibongkar oleh P2B setempat.

E. Pajak-pajak

Pajak yang terkait dengan rumah sudah diatur dalam undang-undang perpajakan di Indonesia. Namun, masih banyak pihak yang menganggap remeh hal ini. Mengingat sistem pajak kita berdasarkan kesadaran dari pemilik properti untuk menghitung, menyetorkan, dan melaporkan pajaknya. Banyak pemilik properti seperti tanah warisan dan bangunan zaman Belanda yang tidak membayar dan melaporkan pajaknya yang berakibat dikenai denda dengan jumlah lebih besar daripada jika membayar secara teratur setiap tahunnya. Maka, sebagai investor properti, harus juga waspada terhadap hal ini.

Terdapat tiga komponen pajak penting yang perlu diketahui oleh setiap pemilik, pembeli, dan penyewa rumah, yakni Pajak bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penghasilan (PPh), dan Bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).

1. PBB (Pajak Bumi dan Bangunan). PBB adalah pajak atas bumi dan bangunan yang dipungut setiap tahun dan dikenakan kepada semua wajib pajak (pemilik properti). Tagihan biasanya dikirim melalui aparat pemerintah daerah dalam bentuk surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT). Pembayarannya pun harus dilakukan paling lambat enam bulan setelah SPPT terbit. Pembayaran tersebut dapat dilakukan ke KPP terdekat atau ke bank-bank persepsi yang ditunjuk. Seandainya telat dalam pembayaran, biasanya dikenakan denda sebesar 2% per bulan hingga maksimum 24 bulan.

   Hitungan Besarnya PBB berdasarkan UU Perpajakan No 12 Tahun 1994

NJOP (Nilai Jual Objek Pajak)	Tarif
< = Rp 1 miliar	0,5% x 20% x (NJOP – 8 juta)
>Rp 1 miliar	0,5% x 40% x (NJOP – 8 juta)

2. Pajak Penghasilan (PPh). Pajak penghasilan telah diatur oleh Peraturan Pemerintah No.48 Tahun 1994. Diterangkan dalam peraturan ini, penghasilan yang diterima oleh pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang jumlahnya lebih dari Rp60.000.000,00. Pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan terdiri atas hak-hak berikut:
   - Penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak atau cara lain kepada pemerintah untuk pembangunan, termasuk untuk kepentingan umum.
   - Penjualan, tukar-menukar, perjanjian hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah.
   - Pajak ini dikenakan kepada penjual perorangan. Besarnya 5% x NJOP tahun berjalan atau dari nilai harga transaksi properti. Untuk properti yang harganya kurang dari Rp60.000.000,00 tidak dikenakan PPh. Pengembang membayar pajak ini melalui PPh tahunan. Sekiranya pen-

jualnya ahli waris, maka dikenakan bea balik nama waris, besarnya NJOP tahun berjalan x 0,5% dan pajak waris = (NJOP – 150 juta) x 5% x 50%.

3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Adalah bea atau pajak yang dikenakan pada semua transaksi properti, baik properti baru maupun properti lama yang dibeli dari pengembang atau perorangan. Pajak ini telah diatur oleh undang-undang No.21 tahun 1997 yang menjadi objek pajak adalah perolehan atas tanah atau bangunan oleh pribadi atau badan (instansi). Besarnya pajak, yakni 5% dari nilai transaksi atau NJOP (pilih yang tertinggi nilainya) setelah dikurangi dengan nilai jual objek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP). Nilai NJOPTKP ini berbeda-beda untuk setiap daerah/kota atau dengan rumus sebagai berikut:

5% x (Harga Transaksi – faktor pengurang)

Harga transaksi minimal sebesar NJOPTKP dan harga pengurangnya (tergantung wilayah).

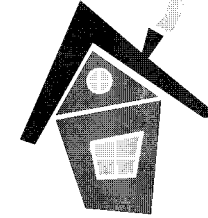
Selain tiga komponen pokok tersebut, masih ada 2 jenis pajak yang juga perlu diketahui oleh kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli pada saat akad jual-beli di PPAT, yakni:

- Pajak pertambahan Nilai (PPN). Pajak ini dikenakan kepada pengembang maupun perorangan hanya saat membeli properti baru, yakni 10% dari nilai transaksi, adapun nilai properti yang dipungut PPN adalah properti yang bernilai mulai dari Rp36 juta.
- BBN (Bea Balik Nama). Bea ini dikenakan saat proses balik nama sertifikat properti dari penjual ke pembeli. Besarnya biaya BBN berbeda-beda di setiap daerah, tetapi rata-ratanya adalah 2% dari nilai transaksi atau nilai NJOP (mana yang tertinggi).
- PPNBM (Pajak Pertambahan Nilai Barang Mewah). Pajak ini dikenakan terhadap kelompok hunian mewah, baik rumah mewah maupun rumah susun mewah (apartemen, kondominium, dan *town house*) yang memenuhi persyaratan sebagai berikut.

Tabel Spesifikasi barang kena pajak

Spesifikasi barang mewah	Tarif
Rumah + Luas bangunan > 400 m^2 atau harga bangunan > = Rp 3 juta/m^2	20% x harga bangunan
Apartemen + Luas bangunan > = 150 m^2 atau harga bangunan > Rp 4 juta/m^2	20% x harga apartemen

Keterangan:
- PPNBM dipungut pada saat serah terima bangunan/properti.

Bab 7

Membangun Rumah Idaman

Setiap orang memimpikan hunian yang ideal, bagus, dan juga menimbulkan rasa nyaman. Merancang dan membangun rumah sendiri juga diimpikan banyak orang karena pada prinsipnya rumah yang permanen merupakan harapan banyak orang. Tapi tidak sedikit orang terutama pasangan muda merasa sangat kesulitan memulai membangun rumah idamannya. Sebenarnya, bila mau mengikuti pola membangun rumah tidaklah sulit, asalkan kita mengetahui hal-hal yang perlu dipertimbangkan.

A. Mendesain Rumah Idaman

Bagi setiap orang, rumah merupakan tempat berkumpul berbagi canda tawa dan keceriaan atau tempat berkumpulnya duka dan kesedihan. Tepatlah bila disebutkan dalam pepatah bahwa rumah adalah kerajaan kecil bagi penghuninya.

Bagi kaum hawa atau ibu-ibu, menata rumah beserta perabotannya memang menjadi kesukaan, malahan tidak sedikit yang menjadikannya hobi. Mendesain atau menata rumah merupakan suatu pengalaman yang mengasyikkan sebab banyak melibatkan sisi emosi kita. Suatu waktu kita akan sangat bersemangat dan bergairah, tetapi di lain waktu kita juga bisa sangat stres karenanya. Ini dikarenakan proses desain rumah yang selalu saja terkait dengan berbagai pihak, misalnya pilihan kayu oleh kontraktor sering kali tidak sesuai dengan yang kita harapkan. Jadi, kerap dijumpai desain rumah yang tidak sesuai dengan apa yang kita bayangkan sehingga sebagian hasilnya menjadi lain dan sedikit mengecewakan.

Menurut banyak orang yang bergelut dengan desain *interior*, mendesain rumah harus memikirkan beberapa hal berikut:

1. **Perlu atau Tidaknya Taman di Bagian Rumah**

   Harus dipertimbangkan, apakah penghuni rumah suka dengan taman ataukah tidak, apakah kita akan mendatangkan tukang taman untuk pemeliharaannya. Hal ini penting, sebab jika mempunyai taman dan tidak ada yang merawatnya, rumah justru akan terlihat kurang menarik, padahal ini hanyalah satu faktor.

2. **Jumlah Ruangan yang Diperlukan**

   Kebutuhan akan ruangan sangat dipengaruhi oleh kebutuhan anggota keluarga baik jumlah maupun keadaan keluarga tersebut. Dari kebutuhan jumlah misalnya, kita menginginkan rumah satu lantai saja sementara kebutuhan kamarnya tidak mencukupi. Salah satu solusinya adalah dengan menambah kamar di lantai atau dalam keadaan lain. Misalnya kita menginginkan rumah berlantai dua, sementara salah satu anggota keluarga kita ada yang memiliki masalah dengan kakinya jika naik turun tangga, maka kita harus mempertimbangkan agar tidak muncul masalah di kemudian hari.

3. **Bahan yang Digunakan**

   Apabila menyukai bentuk dari kayu dan menggunakan lantai dari kayu, maka keputusan kita nantinya juga harus disesuaikan dengan kebiasaan. Jika tetap menggunakan lantai kayu sementara penghuni menggunakan sepatu di dalam rumah, dalam waktu singkat permukaan kayu lantai tersebut akan mengalami banyak goresan.

4. **Mengerti Apa yang Diinginkan**

   Anda dapat membuat sebuah catatan berkenaan dengan faktor-faktor penunjang seperti:

   - Tujuan mendesain, menambahan ruangan, mengubah suasana, dan meningkatkan kenyamanan untuk dipakai, disewakan, atau dijual kembali.
   - Membuat list kebutuhan *furniture* untuk saat ini dan nanti. Dalam mendesain rumah, kita diharapkan untuk memikirkan jangka panjang.

B. Tip Memilih Tenaga Ahli Bangunan dan Kontraktor

Apabila Anda sudah memiliki sebidang tanah dan berencana membangunnya, ada baiknya untuk mempertimbangkan peran seorang ahli atau konsultan. Namun, jika masih ragu apakah perlu memakai jasa konsultan atau tidak? berikut ini beberapa pertimbangan yang dapat Anda pakai untuk membuat keputusan ini:

- Besarnya *kavling* atau rumah yang akan Anda bangun. Semakin besar rumah, semakin kompleks perencanaan yang diperlukan. Konsultan umumnya dapat memberikan masukan dari hal yang umum hingga ke detail-detailnya sehingga tidak ada hal-hal yang terlewatkan dalam pembangunan rumah tersebut.
- *Quality control* saat pembangunan sangat diperlukan. Dengan adanya orang-orang pilihan kita, seharusnya lebih menjamin bahwa pembangunan dapat dilakukan sesuai dengan rencana, termasuk material bangunan yang digunakan seperti yang sudah disepakati sebelumnya.
- Desain dan *finishing touch* yang lebih sempurna, umumnya bisa Anda dapatkan dari para desainer interior. Untuk urusan taman, detail hijau yang indah tentunya jadi urusan para konsultan *landscape*. Jadi, sampaikan saja keinginan Anda pada mereka dan biarkanlah mereka bekerja untuk Anda.
- Bagaimana soal biaya? Ada banyak pilihan untuk setiap konsultan yang Anda perlukan. Umumnya mereka sudah punya kelompok sendiri yang dapat mengerjakan semuanya secara lengkap dan terpadu. Bila Anda merasa jasa konsultan yang Anda dapatkan terlalu mahal, cobalah Anda cek beberapa kantor jasa sejenis untuk mendapatkan penawaran harga yang terbaik.

Apabila Anda berpikir untuk membangun rumah sendiri, Anda juga perlu menghitung waktu Anda. Berbagai persiapan mulai dari perencanaan, pemilihan bahan, urusan perizinan, dan tentu saja pengawasan secara menyeluruh, sangatlah menyita waktu, kecuali Anda memang benar-benar punya banyak waktu luang. Sebaiknya serahkan saja semua urusan ini pada yang memang ahli di bidangnya. Anda cukup menerima laporannya secara berkala dan mengecek hasil pekerjaan mereka.

1. Memilih Kontraktor

Ketika akan membangun rumah ataupun melakukan perawatan rutin, memilih kontraktor atau pemborong perlu diperhitungkan. Memilih kontraktor yang bagus dan profesional, tentu saja tidak segampang membalikkan telapak tangan dan tentu saja tidak semudah mengangkat telepon lalu meminta orang di seberang sana untuk datang memperbaiki rumah Anda.

Sering terjadi salah dalam memilih kontraktor. Banyak pemilik rumah yang kemudian hari mengeluhkan soal harga yang terlalu mahal, biaya pembangunan, atau renovasi yang tak wajar, ataupun hasil kerja yang tidak memuaskan. Berikut ini adalah kiat-kiat dalam memilih kontraktor yang dapat Anda pertimbangkan.

- Carilah paling tidak tiga kontraktor yang dapat memberikan taksiran harga atas biaya proyek rumah Anda. Pastikan mereka membuat taksiran biaya untuk kualitas dan luas bangunan yang sama. Anda mungkin akan terkejut ketika mendapati perbedaan harga yang diberikan.
- Apabila berhubungan dengan kontraktor berskala besar, sebaiknya Anda meminta mereka untuk menunjukkan surat izin usaha dan sertifikat asuransi keselamatan kerja. Jika tidak, dikhawatirkan apabila terjadi kecelakaan kerja Anda akan dimintai tanggung jawabnya.
- Carilah referensi pada orang-orang yang pernah menggunakan jasa sebuah usaha kontraktor. Jangan malu untuk bertanya apakah mereka merasa puas dengan kerja kontraktor tersebut ataukah tidak. Apakah kontraktor tersebut memulai dan menyelesaikan pekerjaan dengan waktu sesuai kesepakatan? Apakah kontraktor tersebut bisa diajak komunikasi selama pengerjaan proyek? Ketika bekerja, seringkali kontraktor merasa paling tahu dan hanya menganggap keinginan konsumen sebagai acuan awal. Padahal, ketika pekerjaan mulai berlangsung, pemilik rumah sering kali mendapatkan ketidakpuasan.
- Banyak kontraktor yang mengiklankan diri di media massa. Tetapi jangan menganggap kemampuan beriklan tersebut sebagai pertanda bagusnya kualitas sebuah kontraktor. Cara terbaik untuk mengenali mereka adalah

dengan mengeceknya kepada orang-orang yang Anda kenal, baik itu teman atau tetangga dekat yang pernah menggunakan jasa kontraktor tersebut.
- Hal penting lainnya, cobalah Anda merasakan apakah Anda merasa cocok untuk bekerja sama dengan seseorang atau suatu perusahaan kontraktor dalam jangka waktu yang lumayan panjang. Apabila Anda tidak merasa nyaman berkomunikasi dengan orang tersebut, itu suatu pertanda bahwa di kemudian hari akan ada masalah.

2. Memahami Cara Kerja Kontraktor

Berkenaan dengan kontraktor ini, Anda mungkin akan berhubungan dengan sejumlah orang yang memiliki bidang kerja yang berbeda, tergantung pada ukuran dan tingkat kerumitan proyek rumah Anda. Berikut ini penjelasannya:

- Kontraktor umum atau *general contractors,* mengurus semua aspek proyek rumah Anda termasuk menyewa dan mengawasi subkontraktor, mengurus izin mendirikan bangunan, dan juga menjadwalkan pemeriksaan. Mereka juga bekerja sama dengan arsitek dan desainer rumah.
- Kontraktor khusus atau *specialty contractors,* memasang produk seperti lemari atau perlengkapan kamar mandi.
- Arsitek: merancang rumah, rencana renovasi, dan juga penambahan bangunan rumah. Apabila proyek Anda meliputi perubahan struktur bangunan, maka Anda bisa menyewa arsitek yang mengkhususkan diri pada pemodelan rumah.

- Desainer memiliki keahlian dalam *area* tertentu pada rumah seperti dapur dan kamar mandi.

3. **Mewaspadai Cara Kerja Kontraktor**

   Sebagaimana yang kita tahu, para pembisnis beragam, ada yang jujur ada pula yang curang, maka begitu pula dengan kontraktor. Tidak semua kontraktor menepati janjinya kepada Anda sesuai dengan klausul perjanjian. Lalu, bagaimana cara mengenali kontraktor yang baik dan tidak baik? Setidaknya, hindarilah kontraktor yang berperilaku seperti yang disebut berikut ini:

   - Menawarkan jasanya dari dari rumah ke rumah.
   - Menawarkan kepada Anda potongan harga apabila Anda mau mengajak pelanggan atau orang lain.
   - Tidak menyelesaikan proyek sebelumnya, tetapi langsung pindah ke rumah Anda.
   - Hanya menerima pembayaran tunai di muka.
   - Meminta Anda mengurus sendiri izin mendirikan bangunan.
   - Tidak mencantumkan nomor telepon bisnisnya pada telepon lokal.
   - Mengatakan pekerjaan di rumah Anda akan dijadikan contoh dalam iklan atau hal-hal semacam itu.
   - Mendesak Anda untuk segera mengambil keputusan dalam hal pembangunan atau merenovasi rumah.
   - Menawarkan garansi dalam waktu yang berlebihan atau yang tak masuk akal.
   - Meminta Anda membayar semua pekerjaan di muka.

   - Menyarankan Anda meminjam uang dari orang atau dari suatu lembaga kredit tertentu yang direkomendasikannya.

C. Membangun Rumah di Lahan Sempit

Semua orang mengharapkan dapat tinggal di rumah yang nyaman dengan suasana lingkungan rumah yang menyenangkan, akan tetapi hal itu akan sulit diwujudkan untuk kehidupan di kota-kota besar yang memiliki jumlah penduduk padat, ditambah dengan banyaknya kepentingan sehingga harga-harga tanah di kota besar menjadi mahal. Mau tidak mau, Anda akan mendapatkan lahan untuk rumah Anda yang begitu terbatas. Jika hal itu terjadi, ada beberapa persiapan yang harus Anda perhatikan bila hendak membangun rumah dengan lahan yang terbatas atau sempit tersebut. Hal yang perlu diperhatikan, yaitu:

1. Tentukan ruangan apa saja yang akan Anda perlukan.
2. Buatlah gambar denah rumah dengan luas ruangan yang diperlukan (sebagai contoh lihat luas minimum ruangan di bawah ini).
3. Bahan material apa yang akan Anda gunakan, tentukan spesifikasinya.
4. Alokasikan anggaran biaya belanja bahan bangunan Anda. Ini dilakukan guna mengendalikan pembelanjaan agar tidak membengkak dan lebih terperinci.
5. Hubungi kontraktor yang Anda percayai dan negosiasikan biaya pembangunannya.

Contoh luas minimum ruangan:

- Ruang tamu 9 m^2
- Ruang makan 5 m^2
- Kamar tidur utama 9 m^2
- Kamar tidur anak 7 m^2
- Dapur 4 m^2
- Ruang cuci 3 m^2
- Ruang setrika 3 m^2
- Kamar mandi dan WC 3 m^2

Contoh fungsional:

- Pakailah pintu geser supaya tidak banyak memakan tempat.
- Ruangan atap yang jarang digunakan bisa dimanfaatkan.
- Memanfaatkan ruangan bawah tangga untuk gudang.
- Buatlah kabinet gantung di garasi untuk menyimpan berbagai perkakas.
- Jika hendak memisahkan antar ruangan, hendaknya tidak menggunakan partisi permanen tetapi gunakan partisi fleksibel.
- Manfaatkan sudut ruangan. Tempatkan lemari sudut atau kabinet gantung.
- Gunakan furniture yang dirancang sesuai ukuran dan bentuk ruangan, bukan beli jadi.

D. Rumah Konsep Minimalis

Setiap orang yang membangun rumah biasanya menginginkan tren gaya yang sedang ramai digunakan. Salah satunya adalah konsep minimalis yang kini menjadi favorit di beberapa kota besar.

Sebagian besar pengembang pun berlomba-lomba menjajakan bangunan rumah bentuk minimalis.

Sebelum Anda memutuskan membangun atau membeli, ada baiknya mengenal beberapa prinsip dasar rumah minimalis ini.

Perkembangan rumah minimalis sangat dipengaruhi oleh perubahan gaya hidup masyarakat *urban* (menengah ke atas) yang ingin serba praktis. Rumah minimalis mensyaratkan hemat bahan tanpa mengurangi kualitas, bentuk bangunan geometris, garis-garis bidang lurus tegas, kekakuan, dan titik-titik pertemuan yang menyudut.

Rumah tampil dengan bentuk seperti kotak dengan atap miring segi tiga tegak lurus. Bentuk rumah tidak rumit tetapi memperlihatkan bentuk dasar rancangan bangunan yang tegas. Bentuk bangunan proporsional dengan pembagian bidang lantai, dinding, dan atap seimbang. Rumah minim *ornament*, terutama profil ukir-ukiran. Bentuk kusen, daun jendela, dan pintu segi empat yang membuat penampilan rumah tampak tegas.

Pembagian ruangan yang efisien, fungsional, dan jelas tujuannya. Penghuni dan tamu dapat dengan mudah mengenal fungsi-fungsi ruang. Penempatan jendela, pintu, dan lubang angin bertujuan memasukkan cahaya dan udara secara tepat dan optimal pada seluruh ruangan sehingga pemakaian lampu dan alat penyejuk ruangan (AC), terutama pagi dan siang hari dapat diminimalisir penggunaannya.

Kelebihan rumah minimalis adalah dapat diarahkan menjadi bangunan yang ramah lingkungan. Bagi yang memiliki lahan ter-

batas, ruangan yang ada memiliki berbagai fungsi. Penggabungan fungsi-fungsi ruang seperti teras dan ruang tamu, ruang tamu dan ruang keluarga, ruang keluarga dan ruang makan sekaligus dapur, teras belakang, ruang makan sekaligus ruang belajar atau kombinasi lain merupakan konsekuensi perubahan dari gaya hidup masyarakat *urban*. Rutinitas kerja yang menyita waktu di luar rumah membuat fungsi ruang-ruang dimanfaatkan secara maksimal, sehingga tidak ada ruangan yang tidak memiliki fungsi.

Penggunaan bahan sangat efisien, praktis, ringan tapi kokoh dan berteknologi tinggi. Beton ekspos polos pada dinding rumah, jendela kaca sedikit lebar, atau bahkan tanpa sambungan. Rangka bangunan menggunakan beton hingga baja. Bentuk penyangga melayang dari pelat dan tali baja, beton ringan, hingga tangga lift yang dapat disimpan ke atap.

Bahan kayu polos tanpa *ornament*, hanya dipelitur atau dicat tetap banyak digunakan untuk kusen pintu dan daun jendela. Pemilihan warna didominasi hitam dan putih. Suasana rumah dingin dan berat. Warna rumah dipadukan dengan warna-warna lain, seperti merah, kuning (cerah), cokelat, biru dan hijau. Warna-warna kontras juga digunakan sebagai aksen untuk menonjolkan bangunan. Rumah minimalis menjadi favorit karena telah menjadi simbol masyarakat urban masa kini.

Masih mendambakan rumah besar sementara Anda baru punya rumah yang kecil? Jangan bersedih dulu, sebab besar dan kecil perbedaannya hanya pada cara mengaturnya. Rumah yang kecil, pastinya membutuhkan pemikiran yang ekstra untuk memikirkan bagaimana agar saat dihuni menjadi nyaman sesuai harapan. Maka sering kali ditemukan rumah yang berukuran kecil

memaksa penghuninya memutar otak dalam menata ruangan dan perabotannya.

Agar rumah minimalis bisa lebih indah, efisien dan menimbulkan kesan cukup lega, Anda bisa memperhatikan saran-saran berikut ini.

- Gunakan warna yang tepat
  Meski warna putih dan terang dipercaya memberi kesan lebar pada ruangan yang sempit, warna-warna gelap pun bisa sama efektifnya dengan warna putih, sebab warna-warna ini akan membuat mata "melupakan" kesan sempit ruangan.
- Pilihlah perabotan yang ramping
  Pilihlah *meubel* yang berkaki ramping atau menggantung. Kesan tinggi akan membuat benda-benda berukuran besar tidak terlihat mempersempit ruangan. Sofa berkaki pendek yang ditempatkan di lantai akan tampak lebih besar dan membuat ruangan berkesan penuh.
- Ciptakan satu fokus
  Tempatkan satu perabotan atau benda seperti ranjang berkaki besar, atau karpet, untuk dijadikan fokus dari ruangan. Warna, bahan, atau tema dari benda-benda tadi juga bisa menjadi inspirasi bagi penataan ruang-ruang lain.
- Gunakan perabot seminimal mungkin
  Menempatkan sedikit perabot besar lebih bagus daripada meubel kecil-kecil dalam jumlah banyak. *Meubel* kecil akan membuat ruangan tampak begitu ramai dan penuh.

- Buatlah kesan tinggi

  Ciptakan kesan ruangan lebih tinggi dengan penggunaan garis-garis vertikal dan perabot yang tinggi. Dengan begitu, ruangan akan tampak lebih luas dan lebar. Garis vertikal pada tirai, jendela yang tinggi, langit-langit berwarna putih, atau penggunaan lukisan gulung akan "memaksa" mata berhenti untuk menikmatinya. Dengan begitu, kesan sempit akan terlupakan.
- Gunakan perabotan yang multiguna

  Pertama, tentukan fungsi masing-masing ruangan. Setelah itu, pilihlah perabotan yang multiguna. Misalnya, sofa yang sekaligus bisa digelar menjadi tempat tidur akan lebih bagus daripada menempatkan sofa dan tempat tidur di ruang tengah.
- Gunakan lemari penyimpanan

  Sering kali buku ataupun majalah berserakan di meja setelah dibaca. Untuk menghindari hal demikian, buatlah satu tempat penyimpanan khusus. Misalnya, satu sisi dinding ruang keluarga diletakkan lemari-lemari khusus untuk menyimpan barang-barang tersebut.
- Buatlah dinding pemisah ruangan
- Semua rumah, besar ataupun kecil, pasti terbagi menjadi beberapa ruangan yang dipisahkan dengan dinding. Nah, cobalah singkirkan semua dinding, kecuali untuk kamar mandi dan kamar tidur. Ini akan membuat mata kita berkelana dari satu ujung ruangan ke ujung yang lain dan memberi kesan lapang dan luas.

- Gunakan tekstur yang kontras
- Pergunakan warna-warna yang kontras, misalnya dinding warna merah hati dipadu dengan tembok berpola garis-garis. Ini akan menciptakan kesan hangat dan nyaman. Selain itu, perhatian kita akan tersedot untuk menikmati warna-warna dan tekstur tersebut sehingga kesan sempit menjadi hilang.

E. Membuat Kamar Mandi yang Nyaman

Banyak orang yang mengatakan jika kamar mandi merupakan cerminan dari penghuninya. Oleh sebab itu, terkadang banyak orang yang begitu serius untuk membuat kamar mandi yang benar-benar sesuai dengan seleranya. Dalam membuat sebuah kamar mandi, ada beberapa faktor yang harus diperhatikan, di antaranya:

- Faktor kesehatan (higienis). Untuk menunjang faktor higienis tersebut, usahakan semua bahan atau material terutama lantai dan dinding harus kedap air. Dengan demikian, otomatis kamar mandi dengan mudah dapat dibersihkan.
- Karena kamar mandi merupakan area yang menghasilkan bau tidak sedap, maka diperlukan ventilasi udara yang memadai. Usahakan sinar matahari masuk ke dalam kamar mandi, sehingga bakteri-bakteri yang ada dengan cepat akan hilang.
- Faktor kenyamanan. Untuk mendukung faktor ini, usahakan menggunakan warna-warna yang cerah. Apabila kamar

mandi menggunakan warna gelap, kotoran yang menempel tidak akan terlihat. Hal inilah yang membuat kamar mandi tidak sehat dan tidak nyaman.

- Untuk mengatasi hal tersebut, perlu disediakan sumber air bersih serta pembuangan air kotor dari kamar mandi harus lancar.
- Faktor keamanan (*safety*). Lantai maupun bak air menggunakan material yang tidak licin. Semua material yang ada di dalam kamar mandi harus berkualitas dan kokoh termasuk pemasangannya. Misalnya, pemasangan *wastafel* atau rak bahkan cermin harus benar dan kokoh agar aman.
- Apabila hal-hal tersebut di atas diperhatikan, maka kamar mandi yag telah di desain akan dapat memenuhi kebutuhan serta mendukung penampilan kamar mandi Anda menjadi lebih nyaman untuk digunakan. Jika sudah demikian, kamar mandi Anda dapat tampil menarik dengan segala bentuk dan aksesorisnya.

F. Menata Kamar Tidur Agar Tampak Nyaman dan Menyenangkan

Ruang tidur atau kamar tidur adalah ruang khusus yang dipersiapkan untuk beristirahat, sehingga ketika bangun tidur di pagi hari badan akan terasa segar dan siap kembali untuk melakukan kegiatan. Oleh sebab itu, sesederhana apa pun desainnya, sebuah kamar tidur tidak bisa ditata secara sembarangan.

Salah satu hal yang patut diingat dalam menata kamar tidur adalah tidak menempatkan banyak barang di kamar tidur. Kalaupun barang-barang tersebut harus berada di dalam kamar, maka simpanlah di dalam lemari atau di dalam laci.

Aturlah kamar tidur sedemikian rupa sehingga sirkulasi udara dalam kamar tetap terjaga dengan baik. Jangan pernah menyatukan ruang kerja dengan kamar tidur, sebab bisa menjadikan Anda tidak bisa tidur nyenyak semalaman karena membayangkan terus pekerjaan yang belum selesai.

Pilihlah kamar tidur yang nyaman dan sesuai dengan ukuran kamar. Apabila Anda menyukai desain yang minimalis, maka minimalis adalah sesuatu yang bagus untuk tujuan keindahan. Apabila penataan kamar tidur sudah selesai, tahap berikutnya adalah memilih tempat tidur yang aman dan nyaman. Salah satu alternatif tempat tidur yang bisa dipilih adalah yang bernuansa klasik sejenis *sleigh bed* dengan *foot board.* Jenis tempat tidur ini dapat dipakai apabila kamar tidur berukuran cukup luas.

Apabila kamar tidurnya berukuran kecil atau minim, sebaiknya pilihlah *sleigh bed* yang berbentuk ramping tanpa *foot board* dapat digunakan. Sementara jenis *four poster bed* hanya cocok digunakan untuk kamar tidur yang memiliki langit-langit tinggi. Untuk lebih memperindah dengan tidak menghilangkan kenyamanannya, berikut ini tip-tip tambahannya:

- Buatlah kamar tidur Anda hangat dan menarik dengan menggunakan bahan-bahan tekstil seperti bulu domba, kain sutra, dan *wool* yang lembut sebagai seprai tempat tidur.

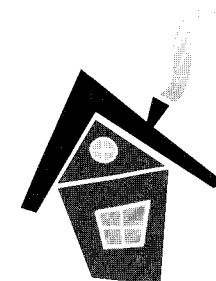
- Seprai dari bahan flannel juga merupakan bahan yang sempurna bagi kasur ketika udara sedang dingin, tetapi jika Anda ingin tetap hangat dan menarik, tambahkanlah selimut yang hangat.
- Anda juga dapat membeli bahan sintetis apabila Anda alergi terhadap bahan yang terbuat dari bulu.
- Apabila kamar Anda berlantai keras, pasanglah karpet yang lembut dari bahan beludru untuk menghangatkan telapak kaki ketika malam hari di musim dingin.
- Posisi tidur memiliki pengaruh yang besar terhadap energi Anda. Ini akan dapat memengaruhi kesehatan, jiwa, dan kehidupan Anda.
- Apabila Anda dapat memindahkan posisi tempat tidur, tambahkan lilin merah di dekat kasur Anda yang menghadap ke pintu dan jendela. Menurut *fengshui*, warna merah akan menghambat energi yang negatif.
- Cobalah untuk mengatur lampu kamar tidur Anda menjadi warna kuning atau emas untuk menciptakan kesan bersinar. Anda bisa juga menambahkan pengatur kontras sinar untuk mengatur ketajaman cahaya.
- Cara yang paling ederhana untuk menciptakan efek bercahaya adalah dengan menggunakan lilin pada wadah kecil yang diletakkan di atas meja baca Anda.

Agar senantiasa merasakan kenyamanan di kamar tidur, diperlukan beberapa kiat di antaranya:

- Rapikan segala hal yang berserakan dan tidak pada tempatnya, kumpulkan lalu tata serta tempatkan secara rapi.

- Ubahlah letak perabotan seperti ranjang atau tempat tidur, lemari, atau juga meja, dan kursi sesuai dengan selera sewaktu-waktu Anda menginginkannya.
- Gantilah warna atau cat dinding kamar, lalu hiasilah dengan hiasan dinding yang baru apabila hiasan yang lama telah membuat Anda bosan.
- Jangan malas untuk bersih-bersih kamar. Tak ada salahnya juga untuk sesekali memasukkan tumbuhan ke dalam kamar. Tumbuhan hidup di dalam kamar akan membuat kamar menjadi sejuk. Hanya saja, untuk hal yang satu ini diperlukan ketelatenan tersendiri, karena sebaiknya tumbuhan hidup disingkirkan dari dalam kamar pada malam hari karena mengeluarkan karbon dioksida.

Kamar tidur yang tertata rapi akan membuat nyaman
Sumber: Dokumen pribadi

Bab 8

Agar Rumah Idaman Tertata, Terawat, dan Selalu Indah

Agar rumah Anda tampak selalu rapi, terawat, dan selalu indah, ada beberapa hal yang harus diperhatikan. Perhatian tersebut mulai dari pemilihan *interior* rumah sampai penataan pencahayaan, perawatan keramik dan tembok, perawatan kusen, perawatan pagar rumah, dan penataan dapur agar selalu tampak rapi. Berikut penjelasannya.

A. Menata dan Memadukan Interior Rumah

Apabila Anda ingin menata *interior* rumah dengan nyaman, konsep hitam-putih bisa dijadikan salah satu pilihan alternatif. Berikut ini tip tentang beberapa cara dan hal yang dapat dipertimbangkan:

- Untuk dinding, bisa digunakan cat warna putih agar kesan kontras dapat terpantul dengan perlengkapan yang mayoritas hitam.
- Materi besi merupakan perlengkapan yang disarankan agar nuansa hitam putih semakin terlihat.
- Untuk mengurangi kadar karat yang mungkin akan timbul pada besi, Anda bisa berkonsultasi dengan rumah mode atau produsen perlengkapan besi. Tanyakan besi-besi apa saja yang dapat tahan karat.
- Cara lain yang dapat dilakukan untuk menghindari karat, Anda juga bisa melakukannya sendiri. Lakukan pengecatan berulang pada bahan dari besi. Dengan begitu, pori-pori besi akan tertutup rapat dan oksidasi dengan udara tidak terjadi.
- Perhatikan sambungan besi, apakah tampak kuat atau tidak.
- Perlengkapan rumah warna hitam bisa ditempatkan diruangan sempit atau luas.
- Untuk menambah kesan manis, nuansa hitam putih, bisa ditambahkan pernak-pernik berwarna kuning dengan gaya minimalis.

Saat ini, konsep minimalis menjadi tren banyak orang. Hal ini bagi mereka yang tinggal di perkotaan. Keterbatasan lahan menjadi penyebab semua harus ditata seefisien mungkin. Bagi Anda yang menyenangi konsep hunian minimalis, tip menggunakan *furniture* yang simpel bisa menjadi referensi untuk menata interior ruangan di rumah Anda. Dengan memilih *furniture* yang simpel seperti meja dan kursi. Pilihlah model yang tidak terlalu rumit dengan warna gelap seperti warna cokelat atau hitam. Untuk meja, pakailah meja yang menggunakan bahan kaca. Hal ini dimaksudkan untuk memunculkan kesan yang ringan dan nyaman untuk dilihat. Untuk sofa, Anda dapat memilih yang berbentuk kotak sederhana tanpa banyak *ornament.* Pilihlah sofa berwarna gelap atau Anda dapat mengombinasikan warna gelap dan terang. Untuk bantal sofa, hendaknya senada dengan warna sofa. Untuk tempat tidur, Anda dapat memilih dipan lurus seperti halnya *furniture* ala Jepang. Untuk sarung bantal dan seprei, gunakan 1 warna dengan corak dan motif yang sederhana.

B. Pentingnya Pencahayaan dalam Ruangan

Rumah yang terkesan bersih dan sehat menunjukkan rumah tersebut nyaman untuk ditempati. Rumah yang bersih dan sehat akan menciptakan energi positif bagi penghuninya. Pengaturan pencahayaan di dalam ruang rumah sering kali tidak dipertimbangkan. Padahal, sesungguhnya dalam pembuatan rumah, masalah ventilasi dan pencahayaan penting untuk diperhatikan.

Rumah yang tertutup biasanya akan lebih gelap dan lembab karena kurang ventilasi. Merancang pencahayaan rumah dengan harga yang murah tentu tidaklah gampang. Menata pencahayaan dengan biaya minim dapat disiasati dengan beberapa hal yang membutuhkan ketelitian, yakni:

- Gunakan ventilasi berukuran besar
  Menggunakan ventilasi yang memiliki ukuran yang lebih besar atau menggunakan kaca pada bagian partisi sehingga rumah tidak selalu tembok dan juga jendela kayu. Hal ini bisa menjadi langkah awal dalam merancang ventilasi serta pencahayaan yang tepat. Jika ini dilakukan pada siang hari sampai sore, Anda tidak perlu menyalakan lampu sehingga akan lebih menghemat energi.
- Gunakan penerangan merata pada ruangan keluarga
  Penerangan yang merata merupakan penerangan dengan menggunakan lampu yang bisa menerangi semua ruangan dengan baik. Ruang keluarga sebenarnya tidak memerlukan hiasan lampu-lampu hias. Fungsi ruang keluarga yang utama adalah tempat berkumpul yang nyaman dibarengi dengan aktivitas yang dilakukan bersama keluarga, misalnya menonton TV ataupun tempat untuk mengobrol dengan anggota keluarga.
- Gunakan efek penerangan setempat serta merata untuk kamar tidur
  Penggunaan ruang tidur yang tidak terlalu besar. Pada umumnya, kamar tidur atau ruang tidur dipakai untuk istirahat sementara, sebagai ruang belajar dan juga tidur malam. Ketika melakukan aktivitas tersebut di ruang tidur, Anda bisa memasang lampu dengan pencahayaan yang merata ke seluruh ruangan tidur. Akan tetapi Anda juga perlu menempatkan lampu duduk di meja belajar dan juga lampu tidur sebagai penerangan setempat supaya bisa hemat energi, selain itu penggunaan lampu tersebut sesuai dengan fungsinya masing-masing.

- Gunakanlah warna cat yang sesuai
  Sumber pencahayaan tidak hanya berasal dari lampu ataupun sinar matahari. Supaya rumah terkesan lebih terang dan lebih bersih, pakailah cat warna yang terang atau lembut supaya pantulan sinar lampu akan menambah penerangan yang indah di dalam rumah. Pewarnaan tembok yang tepat akan memberikan kesan bahwa ruangan tersebut lebih luas dan lebih terang.
- Pencahayaan menggunakan lampu
  Pencahayaan akan memberikan sentuhan akhir dalam penataan interior. Pencahayaan ruangan tidak hanya menerangi pada malam hari, tetapi juga memengaruhi suasana ruang; dramatis secara emosional. Untuk menghasilkan efek pencahayaan, Anda dapat menggunakan *dimmer switch* (tombol pengatur) untuk lampu di tengah *plafon* guna mengatur agar cahaya lampu memancar terang (bersifat hangat) atau lembut (redup), lampu sorot pada dinding atau lukisan serta *down light* untuk sudut atau area tertentu. Selain itu, pilihlah desain serta materi lampu yang sesuai sebagai elemen interior pada ruangan Anda untuk menyesuaikan dengan gaya penataan interior secara keseluruhan.

Berikut ini beberapa tip untuk pencahayaan ruangan rumah Anda:

- Tentukan fungsi lampu sesuai kebutuhan ruangan. Misalnya lampu baca, pilihlah lampu yang memancarkan sinar ke bawah. Hindari penerapan lampu untuk keseluruhan ruang. Tetapkan penggunaan untuk penerangan setempat. Sesuaikan ukuran kekuatan pencahayaannya (*watt*) untuk menghemat energi.
- Gunakan lampu pijar untuk menghadirkan kesan hangat pada ruangan.
- Pilihlah desain lampu yang sesuai dengan gaya penataan *interior* ruangan Anda.

C. Merawat Keramik dan Tembok

Gunakan resep berikut agar lantai keramik rumah Anda yang berwarna putih dan kotor menjadi kembali cemerlang. Ambilah batu apung, kemudian tuangkan sedikit sabun pada lantai keramik yang sudah tidak putih tadi. Kemudian, gosokkan batu apung itu ke kanan dan ke kiri secara terus-menerus sampai lantai kelihatan kembali mengkilat. Silahkan dicoba.

1. Kiat-kiat Pengecatan Tembok

Mengecat tembok perlu pengetahuan tersendiri agar hasilnya sesuai dengan harapan, yakni berubahnya tembok kusam menjadi baru kembali. Tidak jarang pengecatan yang salah membuat hasil pengecatan pun terlihat tidak rapi, tidak merata serta tampak berantakan. Berikut ini tip-tip mengecat tembok yang dapat diikuti:

- Untuk permukaan lama, periksa lapisan plamir atau cat yang lama, masih kuat melekat atau tidak. Kuaskan air pada permukaan tersebut, tunggu beberapa saat jika tampak gelembung-gelembung pada permukaan tembok, maka permukaan tembok harus disekrap.
- Permukaan yang sudah dicat sebelumnya perlu dibersihkan dahulu dengan baik. Bersihkan dan hilangkan semua bagian cat yang terkelupas, berdebu, dan kotoran lainnya sebelum melakukan pengecatan dengan cara diampelas lebih dahulu dan lapisi dengan satu lapisan cat dan biarkan permukaan mengering.
- Berilah sebuah lapisan plamir untuk permukaan tembok luar di mana terdapat sisa-sisa cat lama yang terkelupas, debu dan kotoran yang tidak bisa dibersihkan seluruhnya, sebelum permukaan tersebut dicat dengan cat tembok.
- Hilangkan sisa-sisa jamur/lumut/minyak dengan cara membuang lapisan tersebut sampai bersih, kemudian lapisi dengan plamir. Apabila sebelumnya tembok sudah berwarna dan hendak mengganti warna, maka sebaiknya memilih cat tembok yang mempunyai kemampuan menutup cat lama dengan kuat. Cara lain yang bisa digunakan, yaitu dengan memakai kuas *roll* atau warna yang lama ditutup dengan menggunakan plamir tembok.
- Agar hasil yang didapat lebih berkualitas, pada bagian permukaan tembok yang baru, permukaan beton, atau permukaan baru yang lain diberikan jeda waktu pengeringan secukupnya. Pengeringan ini dimaksudkan

agar tembok terhindar dari lembab yang nantinya dapat merusak cat seperti cat menjadi pecah, terkelupas, atau berjamur.

- Sebelum dilakukan pengecatan, tembok sebaiknya disiram terlebih dahulu dalam beberapa hari.
- Lapisi tembok dengan *wall sealer* sebelum diplamir. Hal ini bertujuan untuk menetralisir PH semen supaya sesuai dengan PH cat. *Wall sealer* akan memperkuat cat, sehingga cat tidak gampang terkelupas dan juga warna cat tembok tidak mudah berubah dalam waktu yang lama.
- Jika tembok masih mampu menyerap cat maka akan mengakibatkan cat nantinya akan seperti kapur sehingga untuk mencegahnya sebaiknya tembok dilapisi dengan *wall sealer* terlebih dahulu.
- Agar lebih ekonomis, tidak ada salahnya jika Anda mencampurkan satu atau dua bungkus lem putih yang dicampur dalam satu galon air, kemudian kuaskan pada tembok sebelum dilakukan pengecatan.
- Lapisilah tembok menggunakan plamir, sebaiknya tipis saja guna mendapatkan pengecatan tembok yang lebih halus.
- Lapisilah tembok menggunakan cat tembok. Untuk menghasilkan cat yang bagus, akan lebih baik cat yang digunakan tidak terlalu kental. Tambahkan air sekitar 30-35 persen dari berat cat.
- Sebaiknya ulangi pengecatan 2 sampai 3 kali balikan (lapisan) dengan jeda waktu 3-4 jam setelah cat kering.

Untuk lama pengeringan antara lapisan satu dengan berikutnya kira-kira 1 sampai 2 jam.

2. **Mengecat Tembok Plesteran**

Hasil pengecatan sangat bergantung pada persiapan permukaan yang akan dicat. Persiapan yang benar akan membuat pekerjaan pengecatan lebih cepat dan mudah, memberikan hasil akhir yang terbaik, dan lapisan catnya lebih tahan lama. Berikut ini hal-hal yang bisa dilakukan sebelum mengecat:

- Untuk permukaan tembok baru
  - Reaksi pengerasan (*curing*) semen pada plester atau beton harus sudah sempurna, minimal harus ditunggu selama 28 hari.
  - Periksa kelembaban tembok. Gunakan *protimeter* untuk mengukur kadar air. Kadar air harus sudah di bawah 18 persen.
  - Periksa kadar alkali tembok. Gunakan kertas lakmus untuk mengukur pH (derajat keasaman atau alkali). Kadar alkali harus pH8. Jika lebih dari pH8 berarti reaksi semen belum sempurna dan tembok belum layak dicat. Apabila kadar air sudah rendah, tetapi kadar alkali masih tinggi, berarti masih ada semen yang belum bereaksi karena kekurangan air. Basahi permukaan tembok dengan air bersih.
  - Bila semua persyaratan itu sudah terpenuhi, bersihkan permukaan dari bekas percikan semen *efflorescence*

(pengkristalan garam), pengapuran, debu, kotoran, minyak, dan lain-lain. Gosok permukaan tembok dengan kertas ampelas kasar atau sikat sambil permukaan tembok dibasahi air bersih. Kemudian keringkan kain lap yang bersih.

- Cucilah permukaan tembok dengan larutan asam klorida (HCl) 10-15% untuk menetralkan alkali yang masih ada dan juga meng-*etching* permukaan tembok agar lebih kasar sehingga daya lekat bisa lebih baik.
- Bila permukaan tembok tampak berlumut atau berjamur, cuci dengan larutan kaporit.

■ Untuk permukaan tembok lama
- Bila daya lekat cat lama masih baik, cuci permukaan dengan air bersih, sambil digosok dengan kertas ampelas atau sikat. Bila perlu cucilah dengan larutan detergen, lalu dibilas dengan menggunakan air bersih.
- Bila permukaan cat lama masih baik daya lekatnya, tetapi berlumut atau berjamur, cuci dengan larutan kaporit sambil disikat. Bilaslah dengan air bersih.
- Bila terjadi pengapuran, ampelas atau bersihkan debu-debu pengapuran dengan lap yang dibasahi air sampai ke lapisan cat yang tidak mengapur.
- Bila lapisan cat lama sudah tebal atau terkelupas, kerok seluruhnya sampai ke dasar ke bagian bawah tembok.

- Apabila lapisan cat lama berasal dari cat yang berkualitas rendah dan mudah larut dengan air, hendaknya dikerok seluruhnya sampai ke dasar tembok.

D. Agar Kusen Terlihat Cantik

Anda ingin mengecat kusen di rumah Anda yang saat ini telah lusuh dan ingin membuatnya kembali cantik dan terlihat baru? Jika selama ini kusen di rumah Anda berwarna cokelat, cobalah untuk mengecatnya dengan warna-warna yang lebih ceria atau lebih cerah.

Sekarang ini, warna-warna pastel sedang tren. Itu jika cat tembok rumah Anda berwarna lembut. Tapi, cobalah untuk berani membubuhkan warna-warna terang, terutama jika cat tembok rumahnya juga berwarna terang, sehingga akan memunculkan warna yang serasi. Tidak terlalu sulit untuk mengecat kusen rumah. Untuk kusen yang terbuat dari baja, kita dapat melakukannya dengan cara seperti ini: bersihkan kusen dengan cara dilap untuk membersihkan kotoran dan debu. Tidak perlu diampelas, cukup dilap sekali dengan kain yang dibasahi *tinner.*

Setelah kusen benar-benar bersih dan kering, kita dapat mengecatnya dengan menggunakan cat duco. Karena untuk kusen baja, memang akan lebih optimal jika menggunakan cat duco, khususnya cat semprot.

Lalu bagaimana dengan kusen yang tidak terbuat dari baja? Berikut ini tip-tipnya:

- Anda dapat mencabuti baut yang terdapat pada kusen, apabila khawatir hal itu akan menyulitkan proses pengecatan.
- Bersihkan semua kotoran, debu, termasuk sisa plester kalau ada.
- Lakukan pengampelasan pada kusen, kemudian bersihkan debu sisa ampelas apabila masih tersisa.
- Setelah dempul kering, haluskan dengan menggunakan ampelas yang lembut dan kemudian bersihkan. Lalu berikan kembali dempul. Dua kali pelapisan sangat dianjurkan untuk kayu yang baru.
- Bubuhkan cat dasar pada mata kayu terlebih dahulu, dengan menggunakan kuas kecil atau selembar kain pada setiap mata kayu.
- Pemberian cat dasar bisa segera dilakukan setelah proses di atas kering. Cat dasar berbahan minyak lebih baik diencerkan terlebih dahulu, karena kusen tidak membutuhkan lapisan yang tebal. Cat dasar akrilik bisa digunakan secara langsung dari kaleng.
- Mulailah mengecat bagian dalam kusen terlebih dahulu. kemudian lanjutkan dari bagian ujung hingga ke ujung yang menempel ke tembok dan tuntaskan dengan mengecat bagian depan atas kusen *(architrave).*
- Biarkan cat mengering secara optimal. Cat yang berbahan dasar minyak, butuh waktu hingga 24 jam untuk menjadi kering. Sementara cat yang berbahan dasar air membutuhkan waktu antara tiga sampai empat jam.

E. Merawat Pagar Rumah Agar Terlihat Indah

Pagar rumah merupakan bagian depan yang pertama kali dilihat oleh orang lain yang mengunjungi rumah Anda. Oleh sebab itu, ada baiknya untuk memberikan kesan yang baik dengan membuat pagar rumah tampak cantik. Berikut kiat-kiatnya:

- Pilihlah material, tekstur dan juga warna pagar yang selaras dengan bentuk dan gaya rumah Anda.
- Berhati-hatilah dalam memilih bahan kayu untuk pagar. Supaya tahan lama, gunakan kayu yang tahan terhadap cuaca dan juga tidak mudah dimakan rayap.
- Apabila memilih bahan yang terbuat dari besi tetapi anggaran yang ada terbatas, tidak harus menggunakan pagar yang baru. Di bengkel las besar biasanya ada pagar besi bekas. Asalkan tidak keropos, pagar tersebut dapat dicat ulang agar tampak bersih dan baru.
- Pakailah cat yang khusus agar pagar tahan terhadap cuaca dan warnanya juga tidak lebih cepat memudar.
- Hindarilah pagar yang terlalu tinggi dan terkesan tertutup. Jenis pagar semacam ini akan menimbulkan kesan penghuninya angkuh dan susah bergaul.
- Untuk rumah yang memiliki lahan sempit, pintu yang multifungsi (untuk kendaraan dan manusia) patut dipertimbangkan.

Di perkotaan, konsep pagar minimalis sudah menjadi tren tersendiri. Selain sebagai pelengkap keindahan rumah, penggunaan pagar minimalis ini juga tidak mengesampingkan fungsi

utamanya, yakni melindungi rumah dari ancaman dari yang tidak dikehendaki. Karena pagar minimalis ini terbuat dari besi, ada baiknya kita mengetahui cara perawatan pagar agar lebih tahan terhadap karat, kusam, dan lain sebagainya yang disebabkan oleh perubahan cuaca. Selain itu, cuaca yang berganti-ganti akan membuat pagar kusam, cat terkelupas, dan mengakibatkan karat. Untuk mengantisipasi hal ini, ada baiknya Anda mengecat ulang pagar rumah Anda. Berikut ini tip sebelum mengecat pagar rumah Anda.

- Sebelum dilakukan pengecatan, sebaiknya permukaan pagar dibersihkan terlebih dahulu. Membersihkannya bisa dengan mencucinya ataupun mengampelasnya untuk menghilangkan noda dan cat yang terkelupas.
- Sesudah dilakukan pembersihan, lakukan pengecatan dengan cat dasar menggunakan cat alkali yang cepat kering.
- Untuk mendapatkan hasil maksimal, lakukan pengecatan sekali lagi dengan memakai campuran cat dan *tinner* supaya tampilan warna cat lebih terang dan menutup sempurna.
- Pakailah kuas yang baru pada saat mengecat. Hal ini dimaksudkan supaya hasil pengecatan rata dan tidak bergaris-garis.
- Untuk pengerjaan pengecatan, sebaiknya dilakukan di musim panas atau cuaca sedang panas supaya cat cepat kering dengan sempurna.
- Untuk penggunaan warna cat pagar minimalis, hendaknya disesuaikan dengan warna cat pada rumah Anda. Ini dimaksudkan menghindari tabrak warna yang akan membuat kesan rumah Anda menjadi tidak enak dilihat dan terkesan aneh.

F. Menata Dapur Agar Tampak Rapi

Dapur masa kini harus tampak lebih bersih dan rapi. Sebab, kecendrungan rumah masa kini adalah kehadiran dapur yang tidak selalu berada di ruang paling belakang. Bahkan, kini dapur bisa menyatu dengan ruang tamu. Bagaimana agar dapur tampak indah, berikut ini hal-hal yang bisa dipertimbangkan:

- Hidupkan suasana dapur yang bersih dan rapi.
- Aksesoris dapur dapat juga membantu mengorganisasikan alat-alat dapur, sehingga menjamin keamanan dan kenyamanan Anda dalam bekerja. Untuk menentukan aksesoris yang sesuai dengan kebutuhan, mulailah dengan membagi dapur menjadi tiga, sesuai dengan kegiatan yang Anda lakukan. Tiga area utama dalam dapur adalah area tempat mencuci (*sink*), area penyiapan makanan, dan area memasak (kompor).
- Area tempat mencuci (*sink)* dapat diupayakan kerapiannya. Caranya, manfaatkan pilihan aksesoris, seperti keranjang sampah atau keranjang tempat menyimpan alat-alat pembersih (spons, sabun cuci, dan sebagainya) yang dapat ditarik keluar dari dalam lemari di bawah *sink*.
- Tempat-tempat penting (area memasak, area mencuci, dan area penyiapan makanan) itu harus terbuat dari bahan yang anti karat seperti *stainless steel* atau plastik.
- Benda-benda tajam semacam pisau sebaiknya disimpan di tempat khusus, misalnya di area penyiapan makanan di bawah lemari dinding yang dapat ditarik.

- Peralatan dapur lainnya *(appliances)* dapat disimpan dalam lemari sudut di atas *counter top.*
- Pada area kompor, penempatan rak-rak bumbu yang mudah terjangkau akan sangat membantu kenyamanan dalam memasak. Bumbu-bumbu ini dapat disimpan di laci atau di rak khusus, baik di dalam maupun di luar lemari. Selain itu, barang-barang yang tersimpan dalam lemari sudut biasanya sukar dijangkau, tapi dengan menggunakan aksesoris dapur berupa rak yang dapat diputar, masalah ini dapat diatasi dengan mudah.

Ketika dapur rumah Anda kecil dan Anda kesulitan untuk menata dan menyesuaikan posisi-posisinya, pastinya membuat Anda bingung memosisikan perabotan dapur. Walaupun dapur rumah Anda kecil, Anda tak lantas kehilangan kreativitas untuk menata ruangan dapur menjadi lebih menarik.

Untuk menciptakan ruangan dapur kecil tapi efisien, ada tiga bidang utama yang harus diperhatikan, yakni penyimpanan, pencahayaan, dan peralatan. Memiliki ukuran dapur yang kecil, barang kali akan menjadi tantangan bagi desainer. Ukuran yang lebih kecil bisa dirancang menjadi lebih bermanfaat, nyaman, dan lebih efisien. Tentunya, banyak pilihan untuk menjadikan dapur Anda lebih ideal dan dibantu dengan kreativitas. Berikut ini beberapa tip yang barangkali bisa membantu menata dapur kecil Anda.

- Tempat penyimpanan perabot yang tepat
  Memiliki dapur yang sempit, penempatan kabinet yang mempunyai banyak rak dengan pintu yang dapat ditarik dapat menjadi solusi. Pada saat tidak digunakan, pintu kabinet bisa

  didorong kembali. Dengan begitu, selain akan menghemat tempat, bahan dan perabotan yang disimpan juga akan lebih terjaga dari debu dan kotoran.
- Memodifikasi kabinet
  Apabila sebelumnya Anda menggunakan kabinet yang keseluruhannya dari kayu, cobalah menggantinya menjadi berdetail kaca pada bagian pintu kabinet atau menempelkan kaca pada bagian luar pintu. Kaca memberikan efek kesan ruangan terasa lebih luas.
- Mengatur pencahayaan yang masuk secara tepat
  Dengan menempatkan cahaya lampu yang mengarah ke meja dapur, dapat memberikan kesan lebih luas pada semua bagian dapur. Selain itu, untuk pemakaian warna pada setiap bagian dapur, gunakan warna-warna cerah.
- Menggunakan kabinet tinggi
  Membuat kabinet berukuran tinggi yang dapat mencapai *plafon* dapur akan dapat menyimpan banyak perabotan dapur Anda. Tempatkan peralatan dapur yang sering digunakan di bagian bawah yang mudah terjangkau, sementara peralatan dapur yang jarang digunakan dapat ditempatkan di bagian atasnya.
- Pemandangan ke luar ruangan
  Buatlah jendela dapur yang berukuran besar yang bisa langsung menghadap ke luar rumah, sehingga Anda dapat melihat keluar rumah sambil melakukan aktivitas di dapur. Selain akan menciptakan suasana nyaman di dapur, cara ini juga akan memberikan kesan bahwa dapur tampak lebih luas.

- Efisiensi peralatan dapur

  Dapur yang sempit ditambah berantakan, biasanya disebabkan banyaknya peralatan yang tidak terpakai darimenumpuk di dapur apalagi jika peralatan tersebut tidak ditata. Oleh sebab itu, singkirkan perabotan dapur yang sudah tidak digunakan lagi. Perabotan itu bisa Anda berikan kepada orang yang membutuhkan atau dijual kembali. Jika efisiensi peralatan dapur Anda bisa dilakukan, dapur Anda akan tampak lebih luas.
- Buatlah ruangan makan

  Terkadang dapur sengaja dipersempit disebabkan adanya meja makan yang ditempatkan di dapur. Oleh sebab itu, buatlah satu ruangan yang terpisah yang dikhususkan untuk ruang makan dan penyimpanan makanan. Selain berfungsi sebagai ruang makan, ruangan tersebut hendaknya dilengkapi juga dengan kabinet untuk menyimpan peralatan dapur yang jarang digunakan sehingga dapur menjadi lebih luas.
- Laci penyimpanan

  Simpanlah perabotan dapur dan peralatan makan yang sudah dicuci di laci penyimpanan yang tempatnya tidak jauh dari *wastafel*. Apabila *wastafel*nya tidak dilengkapi dengan laci penyimpanan di sekitarnya, Anda bisa membelinya di toko yang menjual peralatan rumah tangga.
- Bersihkan selalu meja dapur setelah digunakan

  Peralatan dapur yang diletakkan di atas meja dapur akan memberikan kesan dapur menjadi sempit. Karena itu, tempatkan *microwave, toaster*, dan lain sebagainya di bagian bawah meja atau di tempat yang semestinya.

- Dinding yang terbuka

  Apabila meja makan harus ditempatkan bersebelahan dengan dapur, pertimbangkan untuk menyekatnya dengan dinding yang terbuka. Ini akan menjadikan ruangan lebih luas, selain itu dinding yang terbuka ini akan memudahkan Anda melakukan aktivitas dari dapur ke ruang makan.
- Buatlah rak terbuka

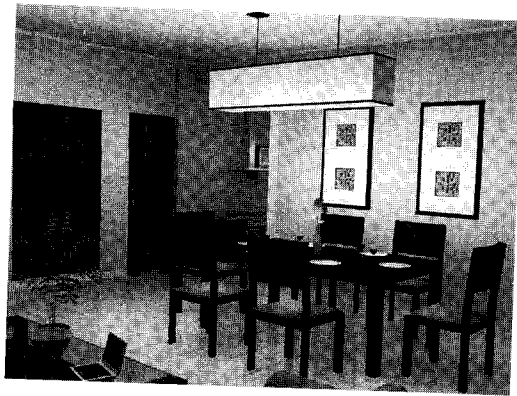
  Rak terbuka yang menempel di dinding ini dapat digunakan untuk tempat piring dan gelas serta teko yang menjadi koleksi Anda. Warna-warna cerah pada piring, gelas, dan teko bisa membuat kesan dapur lebih cantik dan lebih luas. Bila tidak memungkinkan untuk membuat rak baru, Anda dapat menyiasatinya dengan melepas pintu kabinet yang ada dan mewarnai bagian dalamnya dengan sentuhan warna cerah, sehingga dapur tampak lebih cantik dan terbuka.

Dapur yang kecil tampak luas bila ditata dengan betul

Sumber:http://carapedia.com/model_desain_dapur_sederhana_serta_cantik_info2781.html

Memilih dan Merawat Furniture Rumah

Saat ini tren rumah minimalis begitu banyak digunakan oleh banyak pengembang, hal ini dikarenakan terbatasnya lahan. Selain itu konsep rumah minimalis lebih fungsional dan simpel. Tetapi saat setelah membeli rumah, banyak pembeli yang bingung untuk memilih *furniture* yang cocok untuk rumah mereka. Supaya tidak kebingungan saat hendak memilih *furniture*, berikut ini tip dan panduan untuk memilih *furniture* dan perabotan rumah yang sesuai dengan rumah Anda.

Sumber: http://desainku98.blogspot.com/2013/06/gambar-gambar-furniture-untuk-rumah.html

A. Menentukan *Furniture* yang Akan Dibeli

Tidak mudah memilih perabotan yang sesuai dengan karakter ruangan dan keinginan pribadi, sehingga tercipta suasana yang harmonis di dalam ruangan. Karena semua ini berkaitan dengan selera dan kemampuan untuk memadu padankan satu perabotan dengan yang lain. Tidak ada salahnya mencoba menciptakan tampilan ruangan yang diinginkan. Sebelum memutuskan membeli perabotan baru, ada berbagai hal yang dapat dijadikan pertimbangan:

- Kenali selera Anda terhadap gaya *furniture* atau perabotan. Apakah Anda lebih menyukai gaya etnik, modern, klasik, eklektis, atau gabungan dari beberapa gaya yang saat ini sedang tren. Setiap gaya mempunyai kelebihan tersendiri, baik desain maupun warnanya. Pemilihan gaya *furniture* akan terkait erat dengan suasana ruang yang Anda inginkan, seperti hangat, dingin, elegan, atau formal. Tentu saja semua itu harus disesuaikan dengan warna ruangan. Dengan demikian, gabungan antara *furniture* dan warna ruangan secara keseluruhan akan menciptakan komposisi yang serasi.
- Perhitungan biaya yang harus dikeluarkan, jangan sampai melebihi dana yang tersedia. Untuk itu, belilah *furniture* yang benar-benar diperlukan.
- Dimensi ruang dan *furniture* harus seimbang. Maksudnya, ukuran perabotan tidak terlalu kecil atau terlalu besar didalam ruangan. Demikian juga jumlah perabotan yang ada pada ruangan harus disesuaikan dengan besar-kecilnya ruang.
- Setiap ruang memiliki *furniture* yang berbeda sesuai dengan fungsinya. Perabotan kamar anak akan berbeda dengan perabotan yang ada di ruang makan. Demikian halnya dengan desain meja, kursi, lemari di ruang tamu tentu akan berbeda dengan perabotan di ruang keluarga. Perabotan yang nyaman dan fungsional tetap menjadi pilihan utama, walaupun desain *furniture* yang ditampilkan sangat baik.
- Apabila Anda telah menentukan salah satu gaya yang akan dipilih, misalnya gaya klasik, langkah berikutnya adalah memilih desain perabotan yang diinginkan.
- Banyak desain yang dapat dipilih. Tetapi, akan lebih baik bila Anda memiliki beragam alternatif desain sebelum menentukan pilihan. Karena banyak sekali desain menarik yang terus tercipta, Anda dapat survei ke toko *furniture* yang ada atau mencari referensi di buku dan majalah interior.

- Desain yang sederhana akan memudahkan Anda dalam memadukannya dengan *furniture* yang lain. Berbeda dengan desain yang dibuat khusus. Desain ini biasanya hanya serasi bila dipadu dengan desain yang sejenis.
- Ketahanan *furniture* yang akan dibeli menjadi pertimbangan penting sebelum memutuskan membeli. Lebih baik membeli *furniture* yang sedikit lebih mahal, tetapi lebih awet daripada membeli yang lebih murah tetapi cepat rusak.
- Sebelum memutuskan membeli pertimbangkan juga bagaimana cara Anda memelihara *furniture* tersebut. Perawatan setiap *furniture* cukup mudah, tergantung dari bahan atau jenis material yang digunakan. Anda dapat menanyakan cara pemeliharaanya pada si penjual furniture. *Furniture* yang terbuat dari material kayu tentu berbeda perawatannya dengan *furniture* dari bahan atau jenis material yang terbuat dari besi maupun rotan.
- Anda tidak perlu membeli semua *furniture* baru, bila ingin menciptakan suasana ruang yang menarik. *Furniture* lama dan masih dapat digunakan dapat dipadu padankan dengan *furniture* baru, yang penting tepat dan padu padan itu memberikan efek yang menarik. Kecuali bila Anda memang mempunyai rumah yang baru.
- Tidak mudah memang memadukan antara satu potong *furniture* dengan *furniture* yang lain. Bila kedua desain *furniture* tersebut berbeda, Anda dapat menyatukan mereka dengan melapisi *furniture* (misalnya sofa) dengan bahan dan motif yang sama. Atau Anda juga dapat memberikan ikatan pada dua *furniture* yang berbeda tersebut dengan memberikan warna dan tekstur yang sama.

B. Tip Memilih *Furniture*

Berikut ini adalah tip praktis dalam memilih *furniture*. Dengan tip yang praktis ini, Anda akan terhindar dari kekecewaan ketika membeli suatu produk *furniture*.

- Rencanakan jenis, desain, serta material dasar dari *furniture* yang akan Anda beli.
- Persiapkan dana yang sesuai dengan prediksi harga *furniture* yang akan Anda beli.
- Pertimbangkanlah masalah fungsi, estetika, dan juga harga *furniture* yang akan Anda beli.
- Ada baiknya, untuk mendatangi beberapa toko terdekat untuk tujuan perbandingan. Bisa juga dengan meminta referensi dari teman, tetangga, atau orang lainnya mengenai tempat yang baik dan patut dikunjungi dalam mencari dan memilih *furniture*.
- Jangan terkecoh dengan barang-barang *furniture* yang dipajang di toko.
- Jika setiap toko *furniture* yang Anda datangi mengeluarkan katalog, masing-masing katalog tersebut dapat diperbandingkan.
- Jangan sungkan untuk bertanya kepada penjual mengenai materi dasar atas suatu perabotan, baik menyangkut kelebihan ataupun harga *furniture*. Para penjual akan dengan

senang hati menjelaskan kepada Anda menyangkut hal itu.
- Tanyakan tentang layanan purnajual, karena akan sangat berguna sekali apabila terjadi ketidaksesuaian atau cacat pada *furniture* yang Anda pesan.
- Pelajari klausul buku yang diberikan toko yang Anda kunjungi apabila terjadi transaksi.

Membeli *furniture* asal-asalan untuk rumah minimalis akan merugikan Anda untuk waktu yang lama. Lalu bagaimana caranya mencari dan memilih *furniture* yang harus dipelajari agar Anda tidak menyesal telah membeli *furniture* yang sudah dibeli di kemudian hari? Tidak sedikit orang yang membeli *furniture*, tetapi menyesal di kemudian hari. Hal ini dikarenakan setelah membeli, ternyata ada *furniture* lain yang lebih menarik dan cocok untuk ruangan rumahnya, atau sebab penyesalan lain karena ukurannya yang tidak *matching* untuk ruangan rumah kita, misalnya terlalu besar atau terlalu kecil dibandingkan dengan ukuran ruangannya. Berikut ini tambahan tip yang harus Anda perhatikan sebelum membeli *furniture* untuk rumah minimalis.
- Ukur ruangan yang akan ditempati *furniture*
  Dengan mengukur terlebih dahulu sebelum membeli, Anda dapat menentukan ukuran *furniture* yang ideal untuk rumah Anda. Pastinya, carilah *furniture* yang selaras dengan rumah Anda, yakni minimalis. Untuk lebih banyak mendapatkan informasi Anda bisa bertanya kepada penjualnya.
- Lakukan survei terlebih dahulu
  Jangan tergesa-gesa untuk membeli, sebaiknya Anda jalan-jalan sambil melakukan survei ke tempat penjual *furniture*, lihat-lihat dulu saja barangnya. Cara yang lebih efisien Anda bisa mencari informasi di internet sebelum mulai berburu *furniture*.
- Lakukan perbandingan
  Biasanya melakukan perbandingan akan memakan waktu dan pikiran, tetapi bila Anda melakukannya dengan benar, maka hasilnya akan sebanding. Apa yang mesti Anda cari perbandingannya? Pastinya kualitas, bentuk, corak, dan yang tak kalah penting adalah harga.

C. Panduan Merawat Perabotan dari Kayu

Untuk perawatan perabotan rumah yang terbuat dari kayu, boleh dikatakan gampang-gampang susah. Jika tidak telaten merawatnya, perabotan menjadi tampak terlihat kusam dan kayu menjadi cepat lapuk. Agar terhindar dari hal-hal tersebut, berikut tip yang perlu diperhatikan.
- Untuk menutupi goresan-goresan kecil pada perabotan dapat menggunakan semir sepatu yang dalam bentuk padat. Sementara untuk semir sepatu dalam bentuk botol atau cair bisa dioleskan pada permukaannya guna menutupi noda yang tampak.
- Untuk menghilangkan noda jejak lingkaran yang ditinggalkan oleh gelas atau cangkir gosoklah perlahan dengan penggosok yang mempunyai permukaan yang kasar (contoh: ampelas atau kertas). Lalu gunakan abu rokok dan minyak goreng kemudian gosok secara perlahan.

- Agar perabotan tampak seperti baru, bersihkan perabot menggunakan sabun yang lembut (sabun tangan) yang sebelumnya telah dicampur dengan air.
- Jangan menggunakan pembersih yang mengandung bahan amoniak.
- Untuk melindungi perabotan dari kerusakan, rawatlah dengan cara menggosok perabotan seminggu sekali menggunakan bahan pelapis yang berkualitas.
- Hindari bahan pelapis yang di dalamnya terkandung alkohol atau silikon.
- Untuk tampak cantik dan juga menjaga permukaan meja makan, gunakan tutup meja.
- Pada saat menyajikan peralatan makan panas, gunakan tatakan kain untuk menghindari kerusakan.
- Sinar matahari yang mengenai perabotan lama-kelamaan dapat menyebabkan kerusakan. Karena itu, hindari perabotan dari sinar matahari secara langsung.
- Gunakan tatakan kayu untuk penyajian gelas, penggunaan tatakan kayu dapat menyerap air yang menetes ataupun mengembun dari gelas.
- Ketika terkena air, biasanya perabot meninggalkan noda yang sulit dihilangkan. Untuk menghilangkannya, taburkan mayones ke permukaan kain yang lembut, kemudian gosokkan di bagian noda air tersebut, biasanya noda akan segera hilang.
- Untuk menutupi goresan-goresan kecil, gunakan produk penutup goresan. Oleskan produk di permukaan kain lembut kemudian gosok secara perlahan di permukaan goresan.
- Untuk menggosok perabotan kayu, gunakan campuran minyak lemon dan minyak zaitun (1:3).
- Gunakan penyegar udara untuk menghilangkan aroma rokok yang menempel pada perabotan kayu.

Perabot ataupun bahan bangunan dari kayu memang indah. Selain menghadirkan suasana yang hangat, perabot dari kayu juga mudah dibentuk, lebih ringan, dan ramah lingkungan. Kini, kayu bukan hanya sebagai perabot atau aksesoris sebuah bangunan, tetapi juga telah menjadi bagian utama dari sebuah bangunan.

Materi kayu, mulai yang berbahan dasar kayu gelondongan sampai dengan yang berbaur dengan teknologi seperti *plywood*, bisa dipermainkan dengan indah. Hanya saja, memang memerlukan perawatan yang sedikit merepotkan. Misalnya, adanya serangga yang dibenci seperti rayap dan ngengat. Untuk menghindari hal itu, ada baiknya mengikuti resep-resep seperti di bawah ini:

- Sebelum kayu dari sebuah bangunan dipasang, lebih baik diolesi dengan cairan antirayap yang telah dicampur dengan minyak tanah. Dengan langkah ini, biasanya kayu akan lebih tahan sampai 20 tahun. Apalagi bila cairan antirayapnya lebih keras.
- Kayu perlu dirawat, agar daya tahannya bertambah. Caranya, gunakan cairan solar secukupnya, masukkan garam tumbuk secukupnya, kemudian oleskan dengan kuas ke permukaan kayu.

- Jika menginginkan penutup lantai dari kayu (bukan memesan barang jadi dari produsen), sebaiknya pilih jenis kayu *mahogany*. Sifat jenis kayu ini tidak menyerap kelembaban udara, memiliki serat yang halus, dan dapat mencegah perubahan bentuk, persis sejak kali pertama dipasang. Jangan gunakan kayu kamper, sebab seratnya mudah menyerap kelembaban udara dan akan menyusut dalam jangka waktu yang tidak lama atau mengembang dari bentuk aslinya.
- Pada struktur bangunan, barulah bisa mengunakan kayu kamper karena kayu jenis ini cukup kuat. Jangan lupa, perhatikan arah seratnya apabila digunakan untuk kolom penyangga. Bila terbalik, maka kekuatannya akan berkurang.
- Untuk mengurangi suhu panas pada *plafon* kayu ekspos, gunakan aluminium *foil*. Jika tidak ada, bisa diganti dengan *glass wool*. Urutkan pasangannya sebagai berikut: kaso-material yang diekspos aluminium *foil* atau *glass wool*.

D. Tip Mengecat Perabotan

Anda mulai bosan memandang perabotan di rumah? Apalagi jika warna beberapa perabotannya sudah agak kusam. Namun, menggantinya dengan perabotan yang baru pun sayang. Lalu, apa yang bisa dilakukan? Anda bisa mengecatnya kembali. Berikut ini adalah langkah-langkah yang bisa Anda lakukan:

1. **Untuk Memperbarui Perabotan Kesayangan**
   - Siapkan lapisan perabotan agar lapisan cat di atasnya bisa menempel dan mendapatkan hasil yang baik.
   - Kupaslah lapisan pernis dengan alat peluntur atau pengelupas cat dan kawat wol. Gunakan spiritus dan wol untuk menghilangkan lapisannya.
   - Cat lama hanya perlu dikupas jika sudah rusak parah.
   - Jika harus, gunakan ampelas mulai dari yang kasar hingga yang halus.
   - Isi dan perbaiki semua lubang kayu. Untuk sisi-sisi yang kasar, gunakan dempul mobil. Oleskan tipis-tipis, lalu ampelas lagi hingga keras dan halus.
   - Jika ada kayu yang polos, oleskan cat primer terlebih dahulu. Kemudian biarkan sampai kering.
   - Beri lap pada mata kayu agar tidak terlihat waktu dicat.
   - Biarkan semuanya mengering.
   - Mulailah dengan lapisan dasar diikuti dua lapisan cat emulsi dan *eggshell*. Jika Anda membuat hiasan dekoratif, kedua lapisan ini menjadi warna dasar.
   - Gosok semua lapisan cat dengan ampelas untuk mendapatkan hasil yang lebih baik.
   - Untuk lapisan terakhir, gunakan ampelas halus yang dicelup air agar permukaannya tidak tergores.
   - Setelah selesai, akhiri dengan dua lapis pernis.

2. **Untuk Pengecatan Bagian Kayu**
   - Bagian permukaan kayu sebaiknya dibersihkan terlebih dahulu.

- Pakailah meni kayu supaya kayu lebih tahan lama dan mencegah serangga perusak.
- Sesudah dimeni, pakailah plamir dengan olesan yang tipis tapi merata di seluruh bagian kayu sampai menutup serat kayu.
- Untuk pengecatan sebaiknya tunggulah sampai permukaan benar-benar kayu kering.
- Amplas permukaan kayu sampai terasa halus dan merata.
- Sebelum digunakan, encerkan cat dengan *tinner* terlebih dahulu.
- *Tinner* yang digunakan sebaiknya *tinner* nitro agar hasilnya lebih optimal.
- Dengan menggunakan *tinner* dengan komposisi 10-20 persen *tinner* akan mempermudah pengecatan karena akan menghasilkan permukaan yang kasar tapi tebal.
- Jika ingin mendapatkan permukaan yang halus dan rata komposisi *tinner* sebaiknya 30-50 persen dan lakukan pengecatan secara berulang minimal tiga kali.
- Apabila menggunakan semprotan, untuk komposisi *tinner* sebaiknya mencapai 50 persen supaya lebih encer. Untuk hasil yang optimal dan mengkilat, gunakan *tinner* super atau *tinner* A spesial.

3. Untuk pengecatan bagian besi
   - Bagian permukaan besi sebaiknya dibersihkan terlebih dahulu.

- Gunakan meni besi supaya cat terlihat mengkilat dengan maksimal. Selain itu besi juga akan lebih tahan karat.
- Jangan mengecat sebelum permukaan benar-benar kering.
- Ampelas permukaan besi sampai betul-betul rata dan halus.
- Sebelum pemakaian sebaiknya cat diencerkan terlebih dahulu dengan *tinner* secukupnya.
- Agar hasil yang didapat lebih maksimal gunakanlah *tinner* nitro.
- Agar cepat selesai pengenceran menggunakan *tinner* komposisinya 10-20 persen. Selain cepat selesai hasilnya juga akan lebih kasar dan tebal.
- Agar permukaan lebih rata dan halus gunakan *tinner* dengan komposisi sekitar 30-50 persen, pengecatan juga harus diulang minimal tiga kali pengecatan.
- Apabila memakai semprotan, komposisi *tinner* sebaiknya 50 persen, agar permukaan besi atau logam lebih mengkilat. Gunakan *tinner* super atau A spesial.

E. Memilih Lampu Rumah

Kadang kala kita sering terkecoh saat memilih lampu. Kita sering terpukau oleh bentuknya yang unik, tapi lupa membayangkan bahwa itu cocok ditempatkan di rumah atau tidak. Belum lagi kapasitas lampu yang terpasang di dalamnya sering terlupakan. Agar tak salah, beberapa langkah berikut ini mungkin bisa

dijadikan pertimbangan:

- Jangan hanya tergiur oleh bentuk, namun harus diperhatikan juga besar kecilnya daya *watt* listriknya, apakah sesuai dengan daya *watt* listrik di rumah Anda atau tidak.
- Jika itu memang lampu impor, telitilah lebih jauh tentang keasliannya karena harga lampu impor cukup mahal.
- Carilah lampu sekaligus jenis bohlamnya bisa didapat dengan mudah.
- Harus terjamin jika suatu saat lampu mengalami kerusakan (kap pecah atau tiang aluminium atau besinya patah) agar tidak sulit mencari jenis bahannya meskipun itu barang impor.
- Rawatlah secara rutin seluruh lampu yang ada dengan cara: tidak perlu menggunakan bahan kimia untuk menghaluskan jenis-jenis bahan pada lampu (kaca, aluminium, besi) karena cukup memolesnya dengan kain lap halus, bersihkan debu dan kotoran lain secara hati-hati dan lembut, jangan sekali-kali menggunakan air, sebab air justru dapat menimbulkan bercak setelah kering.
- Untuk lampu taman, bisa dilakukan pembersihan yang umum, seperti mengelapnya dengan kain basah, bahkan sesekali menyemprotnya karena biasanya lampu taman sudah didesain anti air dan anti panas matahari.
- Agar tidak menimbulkan rasa bosan, ada baiknya peletakan lampu diubah-ubah (lampu meja atau lampu berdiri).
- Rumah dengan konsep minimalis, tentu akan memberikan kesan bersih dan sederhana dengan menggunakan lampu hias minimalis. Sementara untuk rumah berkonsep klasik, untuk mendapatkan kesan klasiknya yang lebih kentara dan lebih berkelas sebaiknya menggunakan lampu kristal.

- Kondisi tempat lampu dipasang memengaruhi penempatan lampu itu sendiri. Misalnya, untuk lampu luar atau taman sebaiknya memakai bahan *stainless steel*, aluminium, ataupun besi yang sudah dicat dengan anti karat untuk mencegah kerusakan pada tempat lampu.
- Carilah bola lampu yang terbuat dari bahan berkualitas, mudah dipasang, ringan, sesuai dengan estetika dan yang tak kalah pentingnya adalah hemat energi.
- Tentukan warna cahaya lampu yang akan digunakan. Lampu yang bercahaya kuning diakui banyak orang mampu menghadirkan suasana yang hangat dan romantik, sehingga penggunaan lampu ini cocok untuk di ruang tidur atau ruangan lain yang digunakan untuk bersantai. Sementara lampu yang bercahaya putih akan lebih cocok digunakan di ruang kerja. Penggunaan warna cahaya ini nantinya akan memampukan Anda menentukan pilihan apakah akan menggunakan lampu neon atau lampu pijar.
- Agar tagihan listrik Anda lebih murah, sebaiknya Anda memilih lampu LED sebagai pilihan penerangan di rumah Anda. Dengan lampu LED, cahaya akan lebih terang dengan konsumsi listrik yang relatif kecil, keunggulan lainnya cahaya yang dihasilkan dari lampu LED tidak membuat panas.

F. Membersihkan Lantai dan Sofa

Memelihara rumah atau gedung mempunyai cara atau keterampilan khusus. Terlebih bila bahan-bahan yang digunakan menggunakan bahan tertentu yang rumit sehingga sulit untuk dibersihkan. Dengan mengetahui cara membersihkannya, masalah yang semula dianggap besar itu menjadi lebih mudah.

Secara umum, lantai merupakan bagian terbesar dari sebuah rumah. Sedangkan sofa, karpet, atau barang-barang perabotan atau *furniture* akan menjadi awet jika dibersihkan secara rutin. Berikut ini adalah teknik untuk membersihkan lantai dan sofa atau karpet untuk rumah Anda:

1. **Untuk Membersihkan Lantai**
   - Untuk membersihkan lantai jenis granit, teknik membersihkannya harus memakai air asam atau HCl dengan kadar (PH) tidak lebih dari tujuh.
   - Gunakan *forward* (mirip pembersih lantai) untuk mengepel lantai. Kemudian, bilas menggunakan air sampai normal kembali.
   - Sebaiknya gunakan bahan penghisap debu agar hasilnya lebih baik.
   - Untuk jenis lantai selain bahan keramik dan granit sebaiknya di-*coating*. Sedangkan untuk lantai berbahan marmer sebaiknya lantai dikristalisasi agar hasilnya mengkilap.
   - Untuk lantai berbahan kayu, cara membersihkan yang paling baik, yaitu jangan menggunakan air, sebab lantai

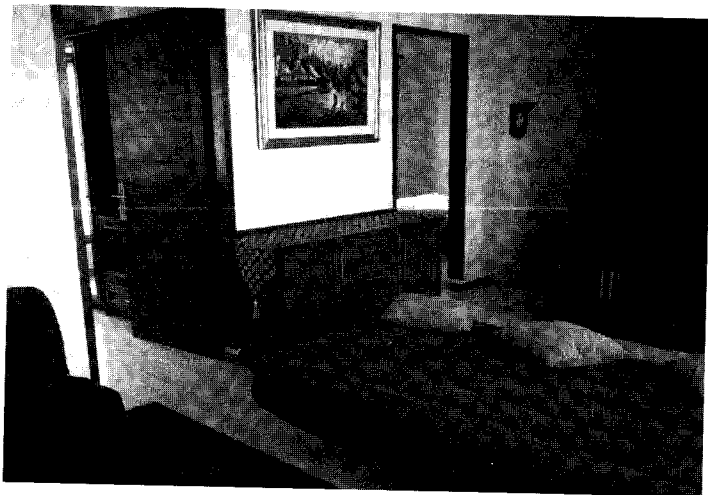
akan cepat rusak. Untuk membersihkannya sebaiknya dilakukan dengan lap kering yang selanjutnya dipoles menggunakan *Murphy's oil.* Selanjutnya, di-*coating* menggunakan *traffic liquid* setelah itu dilakukan penyemiran secara merata.

2. **Untuk Membersihkan Sofa atau Karpet**
   - Untuk sofa, cara membersihkannya hampir sama dengan membersihkan karpet. Tapi dalam praktiknya ada pencucian kering dan basah, tergantung tingkat kesulitan peralatan tersebut.
   - Langkah pertama bersihkan karpet atau sofa menggunakan alat penghisap terlebih dahulu.
   - Kemudian berikan bahan kimia hingga meresap ke dalam serat pori kain atau untuk karpet bisa menggunakan *matic machine.*
   - Untuk sofa yang selalu berada di ruangan ber AC atau di dalam gedung yang jarang kotor pembersihannya jangan menggunakan air karena akan merusak bahan.
   - Jika sofa terkena banjir, sebaiknya dilakukan pencucian basah secara menyeluruh.
   - Supaya lebih awet, sofa jangan terkena paparan sinar matahari secara langsung ketika dijemur dan sebaiknya menggunakan mesin pengering.

G. Agar Kursi Antik Kembali Cantik

Namanya juga antik, wajar saja apabila barang-barang antik sering kali terlihat telah kusam atau telah memudar warnanya. Anda salah satu penyuka kursi antik? Atau mungkin di rumah Anda terdapat kursi antik yang begitu Anda sukai? Ada cara praktis yang dapat digunakan agar kursi antik yang telah kusam bisa tampil cantik kembali.

Caranya, ambillah buah kemiri dan kupaslah, lalu tumbuk sampai halus. Kemudian bungkuslah dengan kain perca yang bersih. Remas-remaslah bungkusan tersebut hingga kemiri di dalamnya mengeluarkan minyak.

Nah, minyak ini yang digunakan untuk menggosok kursi antik Anda. Dalam waktu yang tak terlalu lama, cat pelitur kursi antik Anda akan kembali cantik dan kemilau.

Sumber: Dokumen pribadi

Daftar Pustaka

Amir, Supriyadi. 2011. *Sukses Membeli Rumah Tanpa Modal.* Bekasi: Laskar Aksara.

Darmawan, Dadan. 2009. *Kaya dari Bisnis* Properti. Jakarta: Visi Media.

Irawansyah, Novyan. 2010. *Tip dan Trik Memiliki Rumah Cantik Idaman*. Yogyakarta: Diva Press.

Rita. M & Vincent. 2009. *101 Tip Properti*. Jakarta: Forum Sahabat.

Referensi Internet

http://www.imoney.co.id/articles/keuntungan-membeli-rumah-dengan-kpr/

http://roemah761.com/pedoman_properti/pedoman_membeli_properti/tentang_kpr/

http://www.perempuan.com/read/pencahayaan-rumah-dengan-budget-minimalis

http://wolipop.detik.com/read/2012/10/09/094729/2057936/858/2/trik-menyiasati-dapur-sempit-agar-tampak-lebih-luas

http://rumahmuinspirasimu.blogspot.com/2013/07/tip-memilih-furniture-rumah-minimalis.html

Tentang Penulis

Penulis yang lahir di Kota Banjarmasin 31 tahun lalu ini menempuh pendidikan di berbagai kota yang berbeda. SD dan SMP penulis tempuh di Kota Lubuk Linggau, Sumatra Selatan, SMA di MAS IBNU SINA Karawang dan Pendidikan Sarjana penulis raih di Jurusan Ilmu Jurnalistik Fakultas Dakwah dan Komunikasi UIN Sunan Gunung Djati Bandung.

Penulis yang berdomisi di Bandung ini, mempunyai pengalaman yang memadai di dunia properti. Saat ini, penulis tergabung sebagai *Marketing Assosiate* Kantor Pemasaran Properti terbaik di Kota Bandung, menangani berbagai proyek perumahan baik perumahan baru ataupun rumah *second,* ruko, dan lain sebagainya.

Ayah dari M. Rasyid Riyadi dan suami dari Ria Riksani ini juga aktif menulis buku-buku tentang properti dan kesehatan seperti: *Sukses Membeli* Properti *Tanpa Modal, Ajaibnya Terapi Herbal Tumpas Penyakit Kolesterol, Terapi Energi Telapak Tangan,* dan lain sebagainya.

Semoga buku ini banyak memberikan manfaat bagi banyak orang untuk mendapatkan rumah idaman mereka. Penulis dapat dihubungi di email: *priyadi10@hotmail.com*